

Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 50

Begründung

Gefertigt: 29.09.2020

Geändert: 14.06.2023

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Präambel

1. Lage und Raumbeziehung

Das Gebiet der Marktgemeinde Gangkofen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist die Marktgemeinde Gangkofen als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand Gangkofens im Ortsteil Panzing. Die Entfernung zum Ortszentrum Gangkofens (Marktplatz) beträgt ca. 1000 m. Es ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Fläche von ca. 4.931 m² vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird eine Teilfläche davon von ca. 1.878 m² als Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Vom Marktgemeinderat Gangkofen wurde dazu in der Sitzung vom 29.09.2020 die Aufstellung einer Innenbereichssatzung beschlossen.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gangkofen ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche in Teilbereichen im Süden noch als Grünfläche dargestellt. Nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Infolgedessen hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 29.09.2020 die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch ein Deckblatt (Nr. 50) beschlossen.

3. Veranlassung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) dient der Abrundung des Ortsrandes in diesem Bereich. Der östliche Teil des vorliegenden Deckblattes ist bereits bebaut. Die Flächen im Süden sind im Besitz ortsansässiger Bürger, die eine Bebauung mit maximal 1 Einzelhaus je Grundstück anstreben.

4. Hinweise zur Planung

In allen nicht angesprochenen Punkten bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit sämtlichen Deckblättern unberührt.

5. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Hohlweg im Westen, sowie die Franz-Keller-Straße im Osten. Es handelt sich dabei um Siedlungsstraßen. Die Fahrbahnbreite des Hohlweges beträgt ca. 4 bis 4,6 m. Die Breite der südlichen Verlängerung der Franz-Keller-Straße beträgt ebenfalls ca. 4m. Die Franz-Keller-Straße ist bis zur nordöstlichen Ecke des Grundstückes mit FlrNr. 118 (HsNr. 6) bereits ausgebaut.

Die westliche Erschließungsstraße (Hohlweg) ist in südlicher Richtung bis zum Ende des Grundstückes mit FlrNr. 117/10 (HsNr. 9) ausgebaut. Von da an führt der Hohlweg als unbefestigter öffentlicher Feldweg weiter nach Süden, welcher im Falle einer Bebauung ausgebaut wird. Die Fahrbahnbreite bleibt dabei unverändert. Sie ist zur Erschließung des Baufeldes ausreichend.

Der Hohlweg, sowie die Franz-Keller-Straße führen weiter nach Norden zum Panzinger Weg, welcher nach ca. 600 m in westlicher Richtung an das überregionale Straßennetz (St 2111) anbindet. In die andere Richtung führt der Panzinger Weg als Gemeindeverbindungsstraße zum ca. 6 km südlich gelegenen Markt Massing. Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt durch den Markt Gangkofen. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

6. Versorgungseinrichtungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen können durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Immissionsquellen, welche als negative Einflussfaktoren die vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet einschränken könnten. Eine immissionsschutzfachliche Untersuchung ist deshalb nicht erforderlich. Eventuell auftretende Emissionen durch die örtliche Landwirtschaft sind weiterhin zu dulden.

8. Vegetationsbestand

FlrNr. 117/21 wird derzeit als privater Garten des weiter nördlich gelegenen Einfamilienhauses auf FlrNr. 117/10 genutzt. Der südliche Bereich des Gartens ist mit diversen Laubbäumen dicht bepflanzt. Das südlich gelegene Flurstück, FlrNr. 117/13, wird derzeit noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt. FlrNr. 130 wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und dient derzeit als ca. 4 m breiter Wiesenstreifen der Distanz zur weiter südlich angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche schaffen soll. Weiter nördlich ist Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. Im Westen, jenseits des Hohlweges grenzen Ackerflächen an.

9. Grünordnerisches Konzept: Ziele und Maßnahmen

Zur Eingrünung des Ortsrandes ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv zu nutzenden Frischwiese vorgesehen. Die Pflanzung mit ausschließlich standorttypischen und autochthonen Gehölzen dient dem ökologischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets. Durch bauleitplanerische Festsetzungen zu weiteren Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund wird ein hoher Standard für die Durchgrünung des Baugebiets vorgegeben.

Planfertiger:

Gangkofen, **17. OKT. 2023**.....

Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:



Markt Gangkofen



Matthäus Mandl, Bürgermeister