

Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem
Landschaftsplan
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 23

Begründung

Gefertigt: 05.07.2017

Geändert: 16.01.2018

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9, 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 97-0, Fax 08722 / 969 97-1
e-mail: info@architekt-bichler.de

Präambel

1. Lage und Raumbeziehung

Die Marktgemeinde Gangkofen liegt im westlichen Bereich des Landkreises Rottal-Inn. Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Hauptort Gangkofen als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft. Das Planungsgebiet liegt ca. 5 km nordöstlich von Gangkofen in Reicheneibach. Von Gangkofen aus führt die Kreisstraße Kr PAN 34 in nördlicher Richtung direkt nach Reicheneibach. Nach Westen bindet der Seemannshausener Weg nach ca. 5 km an das überregionale Straßennetz (ST 2111) an. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße PAN 34 am südwestlichen Ortsrand Reicheneibachs. Es ist eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes mit Ortsrandeingrünung in Richtung Westen, bzw. Südwesten vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. Grünfläche festgesetzt ist.

In der Sitzung vom 18.12.2012 hat der Marktgemeinderat Gangkofen für den Ortsteil Reicheneibach die Fortschreibung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels Aufstellung eines Deckblattes Nr. 23 beschlossen.

Hierbei soll nun das Dorfgebiet MD mit Flächen zur Ortsrandeingrünung in Richtung Westen, bzw. Südwesten geringfügig ausgedehnt, und so der Ortsrand Reicheneibachs abgerundet werden. Die Gesamtfläche des Umgriffes beträgt ca. 19.267 m²

Der größere nördliche Bereich des Ausdehnungsbereiches liegt dabei im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Reicheneibach von 1988, zuletzt geändert mit der Satzung vom 11.04.2012. Das Gelände ist bereits erschlossen und zum Teil bebaut, so dass hier der Flächennutzungsplan lediglich redaktionell den örtlichen Gegebenheiten anzupassen ist.

Die Flächen im Süden befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung. Für diesen Bereich hat der Marktgemeinderat Gangkofen eine Ausdehnung des Innenbereiches auf einzelne Außenbereichsflächen durch Aufstellung einer Innenbereichssatzung beschlossen. Das Bauleitplanverfahren dazu verläuft parallel.

In Deckblatt 23 zum Flächennutzungsplan sollen diese Flächen ebenfalls als Dorfgebiet MD mit Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Nähere Details können der „Innenbereichssatzung Gangkofen, Ortsteil Reicheneibach“ entnommen werden.

3. Veranlassung

Aufgrund eines Antrages des ortsansässigen Josef Sextl hat der Marktgemeinderat Gangkofens in der Sitzung vom 18.12.2012 beschlossen, das Dorfgebiet Reicheneibachs, also den Innenbereich nach Südwesten maßvoll und vertretbar um einige Parzellen zu erweitern und dazu eine Innenbereichssatzung aufzustellen. Zwischenzeitlich liegen für die betreffenden Bauparzellen konkrete Bebauungsabsichten ansässiger Bürger vor, so dass das Bauleitplanverfahren nun in einem parallelen Verfahren eingeleitet werden soll. Dadurch wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt erforderlich.

4. Hinweise zur Planung

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

5. Verkehr

Das Planungsgebiet wird über Kreisstraße PAN 34, bzw. den Seemannshausener Weg ausreichend erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine bereits vorhandene öffentliche Stichstraße, ausgehend vom Seemannshausener Weg. Zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich

6. Versorgungseinrichtungen

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

7. Immissionsschutz

Immissionen durch an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie durch landwirtschaftlichen Verkehr sind zu tolerieren. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; besondere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

8. Aktuelle Nutzung und Bestandssituation

Die Flächen westlich der PAN 34 sind überwiegend ackerbaulich genutzt. Am Nordrand wurde bereits ein Wohngebäude auf der Grundlage der Innenbereichssatzung (1988, geändert 1994) realisiert. Das Flurstück Nr. 222 ist aktuell als Grünland bzw. Obstgarten genutzt. Die Flächen östlich der PAN 34 stellt sich im Bestand als Streuobstwiese mit z.T. altem Baumbestand dar (s. Begründung zur Innenbereichssatzung 2017).

9. Grünordnerisches Konzept: Ziele und Maßnahmen

Im nördlichen Teil (Innenbereichssatzung 1988) wird ein Gehölzbestand erhalten. Die neue Wohnbebauung wird durch eine Ortsrandeingrünung landschaftlich eingebunden. Der z.T. alte Obstbaumbestand im südlichen Teilbereich (Innenbereichssatzung 2017) wird teilweise als zu erhaltend festgesetzt. Als Kompensation (v.a. für Naturschutz und Ortsbild) für den unvermeidbaren Verlust von Obst- und anderen Gehölzen wird im Westteil eine neue dorftypische Streuobstwiese festgesetzt. Für den Ostteil wird eine Ortsrandeingrünung durch Festsetzung einer standorttypischen Baumhecke sowie von Einzelbaumpflanzungen definiert.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die auf Grundlage der Innenbereichssatzung 1988 (geändert 1994) bereits bestehenden Baurechte werden durch die Änderung durch Deckblatt Nr. 23 ausschließlich dokumentiert und in den Flächennutzungsplan überführt. Entsprechend ergibt sich daraus kein neuer Kompensationsbedarf. Die Eingriffe durch die neue Innenbereichssatzung „Ortsteil Reicheneibach“ werden durch interne Maßnahmen kompensiert (s. Bilanzierung in der Begründung zur Innenbereichssatzung 2017).

11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Durch bauliche Eingriffe im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen sind voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Beseitigung von alten Obstbäumen im südöstlichen Teilbereich kann jedoch zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen (s. Hinweise in der Begründung zur Innenbereichssatzung 2017).

12. Umweltbericht

Für den nördlichen Geltungsbereich besteht bereits rechtskräftiges Baurecht auf Basis der Innenbereichssatzung 1988 (geändert 1994). Da die Planungsgrundsätze durch die Überführung in den Flächennutzungsplan nicht verändert werden, ist für diesen Teilbereich kein Umweltbericht erforderlich. Für den südlichen Teilbereich wird auf den Umweltbericht zur Innenbereichssatzung 2017 verwiesen.

Planfertiger:

Gangkofen,

.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen

.....
Matthäus Mandl, Bürgermeister