

Markt Gangkofen

Änderung des Bebauungsplans
„Heiligenbrunner Feld“
Teilbereich „Gangkofen Nord“

Begründung

Gefertigt: 12.11.19

Geändert: 01.09.2020

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

Präambel

Der Marktgemeinderat Gangkofen hat die Änderung des Bebauungsplanes „Heiligenbrunner Feld“ für den Teilbereich „Gangkofen Nord“ beschlossen. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich von Parzelle 5, sowie eines „Mischgebietes“ (MI) für die Parzellen 1 - 4 am nordöstlichen Ortsrand Gangkofens.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heiligenbrunner Feld“ von 1971 setzt den Bereich, der nun geändert werden soll, als Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. als Gewerbegebiet (GE) fest. Der Gewerbebetrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Flächen zum Zwecke einer städtebaulichen Neuordnung an den Markt Gangkofen veräußert. Eine weitere Gewerbenutzung steht dabei nicht mehr zur Diskussion und wäre auch im Widerspruch zu den im Süden und Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Folge dessen ist auch für diesen Bereich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant. Die vorliegende Bauleitplanung sieht für das Areal (Parzelle 5) die Festsetzung von Geschosswohnungsbauten vor.

Der Bereich der Parzellen 1 – 4 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heiligenbrunner Feld“ von 1971 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan weicht mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) hiervon ab.

Tatsächlich entspricht die Art der Baulichen Nutzung vor Ort durch das Vorhandensein von kleineren Gewerbebetrieben eher einem Mischgebiet. Die Fa. „Rottaler Holzöfen“ von Christian Werrenrath mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen grenzt im Osten unmittelbar an. Vorliegende Planung sieht daher für die Parzellen 1 – 4, konform mit dem Flächennutzungsplan, die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vor. Dabei sollen zwei Doppelhäuser entstehen. Die Charakteristik des Quartiers, sprich das Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen ändert sich dadurch kaum.

Das Deckblatt soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 maßgebliche maximale Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Gesamtfläche des Deckblattes von ca. 5.834 m² nicht erreicht.

Das Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplanes ist auch im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Mittels eines Deckblattes zum Flächennutzungsplan sollen nun in einem parallelen Verfahren die ehemaligen Gewerbeflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie das verkehrliche Erschließungssystem sind bereits vorgegeben. Die geplante Bebauung stellt eine maßvolle Innenentwicklung dar.

Durch die Ausweisung des Baugebietes soll der Bedarf an Bauland für günstige Eigenheime in Form von Doppelhäusern, sowie der Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen mittelfristig gedeckt werden.

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 nördlichen Ortsrand Gangkofens zwischen der Bundesstraße B388 im Norden und der innerörtlichen Adalbert-Stifter-Straße im

Süden. Die Entfernung zum Ortszentrum Gangkofens (Marktplatz), in südlicher Richtung beträgt ca. 700m.

2. Naturräumliche Situation

Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Geländegestalt	eben bis leicht geneigt (süd-westexponiert)
Geologischer Untergrund	Löß, Lößlehm, Decklehm; z.T. Fließerde
Böden	Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
Wasser	keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich und näheren Umfeld; keine vorhandenen Daten zum Grundwasserflurabstand; jedoch deutlich unter möglicher Kellersohle aufgrund der Hanglage

3 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

geplantes Siedlungsgeb.	Westteil: Landwirtschaft (Grünland) Ostteil: ehem. gewerbliche Nutzung; Gebäude vor Kurzem abgebrochen
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Nord-Osten	Landwirtschaft (Grünland); B388 mit Begleitgehölzen auf Damm; Gartengrundstück mit z.T. älterem Gehölzbestand
Osten	Flurweg, Siedlung (WA)
Süden	Adalbert-Stifter-Straße, Siedlung (WA), Siedlung (WA)
Westen	Siedlung (WA)

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan (Region Landshut, 13)	Kleinzentrum Gangkofen; Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen; keine weiteren spezifischen Vorgaben
aktueller Flächennutzungsplan	Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den westlichen Teilbereich als Mischgebiet (MI), den östlichen als Gewerbegebiet (GE) aus. Letzterer soll im Rahmen einer parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des BNatSchG / BayNatSchG	im Geltungsbereich nicht vorhanden
wasserwirtschaftliche Schutzgebiete	dito
Boden-/Baudenkmäler	nicht bekannt; jedoch archäologische Verdachtsfläche
andere Schutzgebiete	im Geltungsbereich nicht vorhanden

6 Weitere Vorgaben

Biotopkartierung	keine Erfassungen im Geltungsbereich und näheren Umfeld
Landschaftsentwicklungs-konzept	keine Aussagen
Arten- und Biotopschutzprogramm	keine spezifischen Aussagen

Hinweise zur Planung

1. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsfläche oder Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Parzellen 1 bis 4 wird durch die Verlängerung der innerörtlichen Erschließungsstraße Am Schmidöder Weg sichergestellt. Am Ende der Sackgasse ist ein Wendeplatz mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen.

Parzelle 5 wird über die Adalbert-Stifter-Straße im Süden und den Butzenbacher Weg im Osten ausreichend erschlossen. Über innerörtliche Siedlungsstraßen erreicht man in Richtung Osten und Süden die überregionale Frontenhausener Straße (St 2111) bzw. den ca. 600m entfernten Marktplatz Gangkofens.

4. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet steigt im Westteil von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig mit ca. 5% an. Der Ostteil steigt in Bezug auf die Randhöhen ca. 3% an, ist im Bereich der bestehenden Bebauung jedoch weitgehend eben. Zu den Bodenverhältnissen haben Baumaßnahmen im Umfeld gezeigt, dass bis auf eine Tiefe von ca. 5m vorwiegend von bindigem Lehmboden ausgegangen werden kann. Nähere Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit in Form eines geologischen Gutachtens liegen nicht vor.

Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

a) Wasserversorgung

Gangkofen wird über die gemeindeeigene Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das Baugebiet kann durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen ausreichend versorgt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die einschlägigen gültigen Satzungen der Marktgemeinde zum Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das gesammelte Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Gangkofen geleitet.

c) Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erfolgt im Mischsystem zur örtlichen Kläranlage Gangkofen. Aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht möglich.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Kellerniveau der geplanten Bebauung. Aufgrund der Hanglage besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Hochwassergefährdung.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

5. **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (Sitz Eggenfelden). Die geplante Erschließungsstraße erfüllt die vom Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn vorgegebenen Kriterien.

6. **Energieversorgung**

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch den gemeindeeigenen Energieversorger (Gemeindewerke Gangkofen) und ist durch die Erweiterung vorhandener Einrichtungen sichergestellt.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte 20 kV Hochspannungsleitung nördlich des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich verkabelt. Die Kabeltrasse liegt außerhalb der für die

Bebauung vorgesehenen Flächen.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die B388 als Immissionsquelle. Die Schallausbreitung auf Höhe des Geltungsbereichs ist aufgrund der abgesenkten Trassenführung eingeschränkt, allerdings im weiteren Verlauf in Richtung Westen aufgrund der Trassenführung auf einem Damm ungehindert möglich. Die Marktgemeinde Gangkofen hat dazu Hock & Partner Sachverständige PartG mbB mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt, welches Bestandteil vorliegender Bauleitplanung wird. Die daraus gewonnen Erkenntnisse fließen in Form von Festsetzungen zum Immissionsschutz in die Bauleitplanung ein.

Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen; weitere Schutzmaßnahmen sind deshalb nicht geplant.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	5.834	m ²
abzüglich öffentliche Grünflächen	ca.	-	m ²
abzüglich öffentl. Erschließungsflächen/Parken	ca.	407	m ²
Nettobaupfläche	ca.	5.427	m ²

Parzelle

Parzelle 1	ca.	530	m ²
Parzelle 2	ca.	526	m ²
Parzelle 3	ca.	516	m ²
Parzelle 4	ca.	481	m ²
Parzelle 5	ca.	3.374	m ²
Gesamtfläche aller Parzellen		5.427	m ²

9. Grünordnung

9.1 Bestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der östliche Teilbereich wurde vormals gewerblich genutzt und war dementsprechend zum größten Teil überbaut oder vollversiegelt. Nur ein Abstandsstreifen mit ca. 300 m² sowie eine kleine Teilfläche von ca. 450 m² am Nordostrand sind unversiegelt. Die Gebäude des stillgelegten Betriebes wurden bereits abgerissen. Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen näherer Umgebung sind Biotope kartiert.

9.2 Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

Private Grünflächen

Die festgesetzten Vorgaben von Mindeststandards für Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken sowie die ergänzende Festsetzung von Pflanzstandorten in Straßenräumen und Parkierungsflächen dienen einer ausreichenden Durchgrünung des Siedlungsgefüges und werten die Gestaltqualität der öffentlichen Straßenräume auf. Der Ausschluss von Schotterbeeten dient ebenfalls der Sicherung einer hochwertigen, für den ländlichen Raum typischen Gestaltqualität der Straßenräume. Gleichzeitig können damit i.S. des § 1a BauGB zusätzliche negative Auswirkungen auf die Versickerungsleistung für Oberflächenwasser sowie das Siedlungsklima (durch Aufheizungseffekte) verhindert werden.

10 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Gemäß § 13b, § 13a Abs 2 Nr.4 und § 1a Abs 3 BauGB gelten Eingriffe, die im Zuge eines vereinfachten Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig und führen somit zu keinem Ausgleichserfordernis.

11 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen hat. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer saP entbehrlich.

12 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 und § 13a Abs. 2, Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Planfertiger



Gerhard Bichler, Architekt

Markt Gangkofen
Gangkofen, den 06.05.2021

Mandl, Bürgermeister

