

# MARKT GANGKOFEN

Landkreis Rottal - Inn

## SATZUNG

### zur Ergänzung und Änderung der Satzung des Marktes Gangkofen über die Festlegung von Innenbereichen im Gebiet des Marktes Gangkofen

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 5 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Gangkofen folgende Satzung über die Ergänzung bzw. Änderung der Satzung des Marktes Gangkofen zur Festlegung von Innenbereichen unter gleichzeitiger Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das Gebiet des Marktes Gangkofen, hier Ortsbereich Ziegelstadelstraße in Gangkofen:

#### § 1

Die durch Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen vom 27.10.1988, in letztgültiger Fassung, getroffenen Festsetzungen über festgelegte Innenbereiche innerhalb des Marktes Gangkofen werden um die Festlegung eines Innenbereichs für den Ortsteil Gangkofen, Ortsteilbereich Ziegelstadelstraße, gemäß dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1:2500 ergänzt. Die im Lageplan rot schraffiert auf weißem Hintergrund dargestellte Fläche, zeigt die zusätzlich bebaubare Innenbereichsfläche, im nördlichen Bereich eine Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und im östlichen Bereich eine Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Ergänzung des Satzungsgebietes schließt Außenbereichsflächen ein. Eine kleinere bereits im bisherigen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegende Fläche, wird nun als Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### § 2

Für ein gemäß Anlage zu dieser Satzung und entsprechende Geltungsbereichs-eingrenzung näher definiertes Gebiet werden zu dieser Innenbereichssatzung Festsetzungen im Sinne des 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB als planliche und textliche Festsetzungen bestimmt. Diese Festsetzungen gelten, wie schon in der bisherigen Innenbereichsfläche „Ziegelstadelstraße“, nun auch für den ergänzten Teil des Innenbereichs auf dem Grundstück FlStNr. 348, Gemarkung Gangkofen.

Im Lageplan M 1:1000 der anliegenden neuen Innenbereichssatzung ist die amtliche Überschwemmungslinie (blau gestrichelt) HQ100 und HQextrem entlang des Gewässers III. Ordnung mit der Bezeichnung Walchbach dargestellt. Innerhalb dieser Linien ist weder eine Bebauung noch Aufschüttung zulässig. Zudem ist wegen drohender Überflutungsgefahren auch eine Bebauung mit Kelleranlagen nicht zulässig.

Auf die anliegende Erläuterung bzw. Begründung wird verwiesen, sie ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 3

Im Übrigen bleibt die Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen in der zuletzt gültigen Fassung unberührt.

#### § 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gangkofen, den **29. DEZ. 2023**  
MARKT GANGKOFEN

  
Mandl  
Bürgermeister



# **MARKT GANGKOFEN**

Landkreis Rottal – Inn

## **Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen**

### **Ergänzung und Änderung im Ortsbereich Ziegelstadelstraße, Gangkofen**

#### **Erläuterung allgemein sowie zu Vegetationsbestand, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz, Denkmalschutz (Bodendenkmal)**

Der Markt Gangkofen plant die Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Ortsbereich Ziegelstadelstraße in Gangkofen. sind folgende Aspekte maßgeblich:

#### **01.**

Die Änderungsplanung orientiert sich in den Grundlagen im Wesentlichen an der bestehenden Planung, aufgestellt am 06.01.1990, genehmigt durch die Regierung von Niederbayern am 31.01.1991 und ergänzt durch das parallel geführte Änderungsverfahren im Rahmen Deckblatt Nr. 62 sowie zur Innenbereichssatzung des Marktes Gangkofen für den Ortsbereich Ziegelstadelstraße in Gangkofen.

#### **02.**

Die geplante Erweiterung des Dorfgebietes gliedert sich unmittelbar östlich des bisherigen Satzungsgebietes an. Wie schon im bisherigen Satzungsgebiet und aufgrund der geringen Flächenausdehnung und des vorherrschenden Gesamtcharakters des Ortsbereichs Ziegelstadelstraße, der gegebenen Einzelstrukturen und der beabsichtigten weiteren Mischentwicklung des dörflichen Gebiets ist die Festsetzung auch der Erweiterungsflächen als Dorfgebiet gemäß 5 BauNVO sinnvoll.

#### **03.**

Die Planungsfortschreibung geht auf einen aktuell bestehenden örtlichen Bedarf ein.

#### **04.**

Die Erschließungsvoraussetzungen sind gegeben. Kommunale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasserversorgung sowie Straßenerschließung sind vorhanden.

#### **05.**

##### **Vegetationsbestand**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünstrukturen entlang des nordöstlich angrenzenden Walchbaches bleiben von der Änderung unberührt.

Nördlich der geplanten Bebauung stockt ein älteres mesophiles Gebüsch (Baumhecke mit überwiegend heimischen Arten). In den südlichen Teil dieses Bestandes wird im Zuge des erforderlichen Rückbaus eines vorhandenen Stadels eingegriffen. Die wertvolleren Bereiche mit älterem Baumbestand (Gemeine Esche, Roßkastanie, Hängebirke) werden als zu erhalten festgesetzt.

Der für Bebauung und Erschließung vorgesehene Teil des Geltungsbereichs wird derzeit überwiegend ackerbaulich, bzw. als Intensivgrünland genutzt. Weitere Grünstrukturen von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

## 06.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMWBV 2021).

Die Bilanzierung erfolgt im Regelverfahren, da nicht alle Kriterien für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind.

#### 6.1 Eingriffsermittlung

Bestandsbewertung

Von Bebauung und Versiegelung sind zwei Wertkategorien betroffen

- Flächen mit mittlerer Bedeutung (mesophiles Gebüsch, BNT B112): 343 qm
- Flächen mit geringer Bedeutung (Intensivgrünland, BNT G11) Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Erschließungsfläche entsprechend den überbauten/versiegelten Flächen:	1,0

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Vermeidung von Eingriffen in Überschwemmungsbereiche
- Erhaltung einer wertvollen Baumhecke nordwestlich des Bauvorhabens
- Rückbau eines landwirtschaftlichen Stadels
- Teilversiegelung der Zufahrt (Spurplattenweg)

Da Eingriffe in Heckenbestände um das zu beseitigenden Stadel nicht vermieden werden können, kann der maximale Planungsfaktor von 20% angesetzt werden.

Eingriff

Eingriffsfläche A		-634 qm
Ausgangszustand: geringe Bedeutung (G11, Intensivgrünland)	x 3 WP	
Bewertung Ausgangszustand		-1.902 WP
Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor	x 1,0	
= Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung		-1.902 WP
Planungsfaktor bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen: 10%	x 0,8	
Kompensationsbedarf A		- 1.522 WP

Eingriffsfläche B		-343 qm
Ausgangszustand: mittlere Bedeutung (B112, Mesophiles Gebüsch)	x 10 WP	
Bewertung Ausgangszustand		-3.430 WP
Eingriffsschwere/Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ 0,35)	x 1,0	
= Ausgleichsbedarf ohne Vermeidung		-3.430 WP
Planungsfaktor bei umfassenden Vermeidungsmaßnahmen: 20%	x 0,8	
Kompensationsbedarf B		- 2.744 WP

Kompensationsbedarf gesamt		- 4.266 WP
----------------------------	--	------------

## 6.2 Kompensation

Ausgleichsfläche		
Gesamtfläche		718 qm
Ausgangszustand: G11, Intensivgrünland	3 WP	
Prognosezustand: G221, mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (mit Übergängen zu G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland)	9 WP	
Abschlag Timelag	--	
Aufwertung (Differenz WP Ausgangs-/Prognosezustand)	x 6 WP	
Kompensationsumfang gesamt		<b>4.308 WP</b>



## 6.3 Bilanz

Summe Kompensationsbedarf	- 4.266 WP
Summe Kompensationsumfang	+ 4.308 WP
<b>Bilanz</b>	<b>+ 42 WP</b>

Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereichs vollständig kompensiert werden. Die Ausgleichsflächen sind durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen durch Eintragung im Grundbuch zu sichern (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn) und an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zu melden.

07.

#### Artenschutz

Im Zuge der Bauausführung muss ein vorhandener landwirtschaftlicher Stadel abgerissen werden. Dafür ist auch die Rodung des eng angrenzenden Gebüsches erforderlich. In diesem Zusammenhang war zu prüfen, ob dadurch bei den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse möglicherweise Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das im Verfall befindliche Gebäude wurde am 13.07.2023 durch fachkundiges Personal eingehend begutachtet. Weder konnten Spuren von Fledermauskot noch konnte eine grundsätzliche Eignung des Gebäudes für Fledermausquartiere und Gebäude-/Höhlenbrüter festgestellt werden. Ggfs. relevante Baumhöhlen konnten nur an älterem Baumbestand westlich des Stadels, der durch Festsetzungen in seinem Bestand gesichert wird (Vermeidungsmaßnahme), festgestellt werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur zeitlichen Einschränkung von Rodungsarbeiten (§39 Abs. 5 BNatSchG) kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen kleine artenschutzrechtlichen Risiken ausgelöst werden.

08.

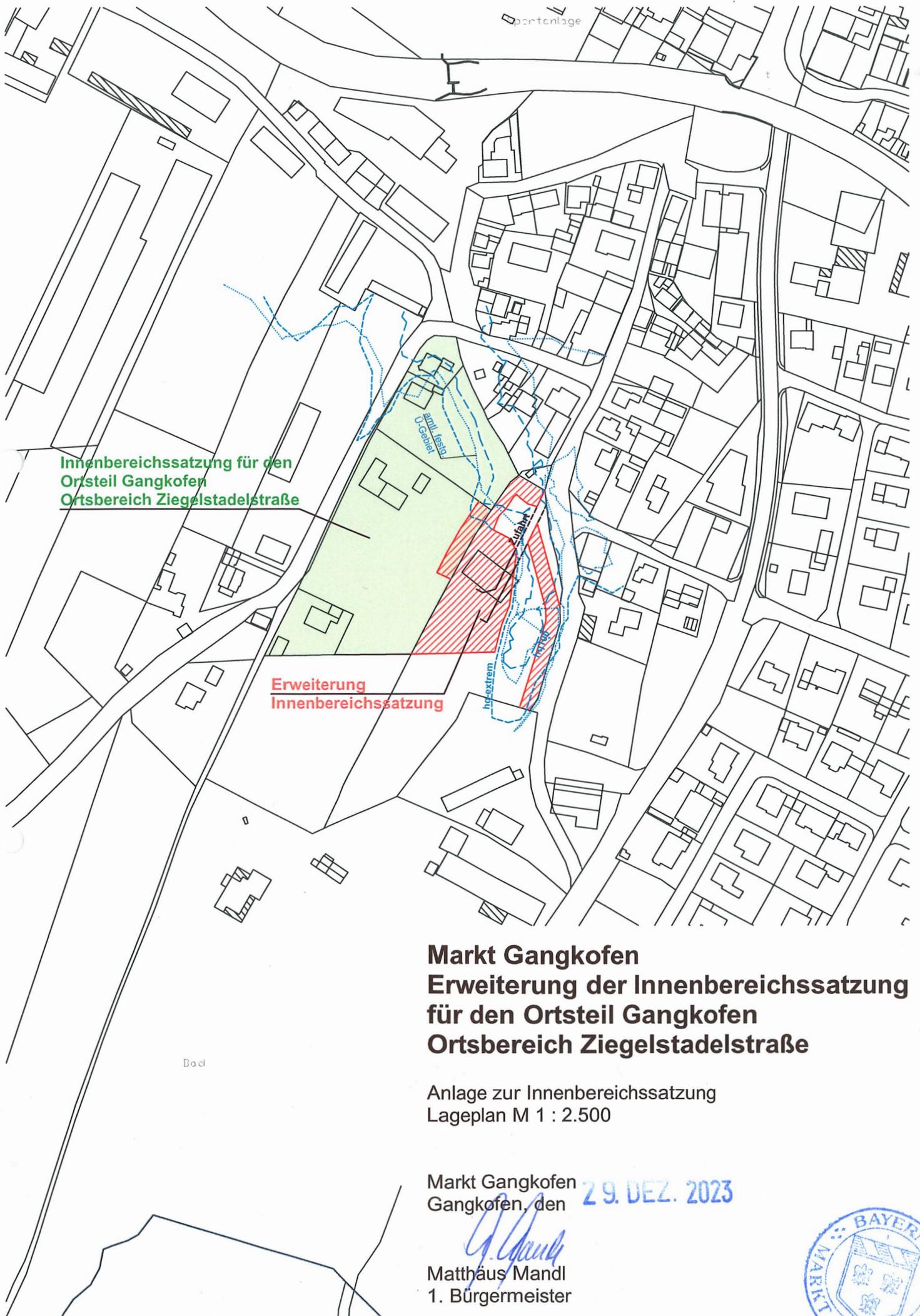
#### Hinweis Denkmalschutz/Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gangkofen, den 29. DEZ. 2023  
MARKT GANGKOFEN

  
Mandl  
Bürgermeister





Innenbereichssatzung für den Ortsteil Gangkofen Ortsbereich Ziegelstadelstraße

Erweiterung Innenbereichssatzung

**Markt Gangkofen  
Erweiterung der Innenbereichssatzung  
für den Ortsteil Gangkofen  
Ortsbereich Ziegelstadelstraße**

Anlage zur Innenbereichssatzung  
Lageplan M 1 : 2.500

Markt Gangkofen  
Gangkofen, den 29. DEZ. 2023

*Matthäus Mandl*  
Matthäus Mandl  
1. Bürgermeister

