

Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan - 61. Änderung zur geringfügigen Erweiterung des Dorfgebietes Reicheneibach

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Baugesetzbuch über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung

1. Inhalt und Ziele der Planung

In der Sitzung vom 30.08.2022 hat der Marktgemeinderat Gangkofen für den Ortsteil Reicheneibach die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan mittels Aufstellung eines Deckblattes Nr. 61 beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Reicheneibach. Planungsabsicht ist die Stärkung des Ortsteils Reicheneibach, um der ortsansässigen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes MD in Richtung Nordosten, um dort die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen und den Ortrand sinnvoll abzurunden.

Parallel dazu wird die Innenbereichssatzung entsprechend erweitert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ursprünglich vorgesehene Ortsrandeingrünung im Bereich des Planungsgebietes wird zum Teil aufgegeben. Im Osten sind die dafür vorgesehenen Flächen bereits bebaut, im Westen ist weitere Bebauung vorgesehen. Die zentral verbleibende Grünfläche soll jedoch erhalten und zur Gliederung der geplanten Baulichkeiten geringfügig erweitert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung sowie der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsflächen erfolgen im Rahmen der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben.

Durch bauliche Eingriffe im Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen sind voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Regierung von Niederbayern mitgeteilt, dass die final angepasste Planung im nordöstlichen Erweiterungsbereich den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

Laut Landratsamt Rottal-Inn Technische Tiefbauabteilung, Technischer Umweltschutz und untere Naturschutzbehörde (uNB), bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Das Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf weist darauf hin, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen. Jedoch ist zu beachten, das Niederschlagswasser möglichst ortsnahe versickert werden sollte. Wird es in ein Oberflächengewässer eingeleitet, sind die hierfür geltenden Grenzwerte einzuhalten. Bei Überschreitung dieser Werte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Durch den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung verläuft ein namenloses Gewässer 3. Ordnung, das in den Oberndorfer Bach mündet. Aus ökologischen Gründen sowie zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung und eines schadlosen Wasserabflusses – insbesondere zum Schutz vor Hochwasser – ist bei baulichen Maßnahmen ein Mindestabstand von 5 Metern zum Gewässer einzuhalten.

Der Bund Naturschutz akzeptiert grundsätzlich die geplante Änderung zur geringfügigen Erweiterung des Dorfgebietes Reicheneibach zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs. Allerdings erfolgt dies auf Kosten der bestehenden Ortsrandeingrünung, deren Funktion erhalten bleiben soll. Ziel ist es, Sichtschutz für Privaträume gegenüber dem Straßenverkehr zu schaffen und gleichzeitig die Zugänglichkeit der Gärten für Kleintiere zu sichern. Als Ausgleich wird im Osten eine Hecke oder eine doppelte Obstbaumreihe im Grünstreifen vorgeschlagen. Im Norden soll eine gruppenweise Bepflanzung mit Erlen entlang des Oberndorfer Grabens die Sichtlinien unterbrechen

4. Schlussbemerkung

Der Markt Gangkofen erklärt somit, dass die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung abgewogen und so weit wie möglich in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Gangkofen, 08.10.2025



Mandl, 1. Bürgermeister

