

# Markt Gangkofen

Flächennutzungsplan mit integriertem  
Landschaftsplan  
Fortschreibung, Deckblatt Nr. 33

## Begründung

Gefertigt: 14.12.22

Geändert: 17.10.2023

---

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. Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes (Nr. 33) befindet sich ca. 250 m westlich des historischen Marktplatzes von Gangkofen und in unmittelbarer Nähe zur ehem. Deutschordenskommende.

### 2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Gangkofen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in welchem der Umgriff des vorliegenden Deckblattes (Nr. 33) im Wesentlichen als Grünfläche, bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb eines Mischgebietes dargestellt ist.

Bei der Grünfläche handelt es sich um einen ehemaligen Klostergarten, welcher derzeit als Landwirtschaftliche Nutzfläche dient. Das Areal der vormaligen Landwirtschaftsschule ist noch als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Marktgemeinderat Gangkofen hat in der Sitzung am 12.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Das Bauleitplanverfahren soll parallel eingeleitet werden. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des ehemaligen Klostergartens und einer südlichen davon befindlichen Teilfläche des angrenzenden Mischgebietes. Die Fläche für den Gemeinbedarf im Westen wird nicht mehr benötigt und daher ebenfalls überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich dabei auch auf den Umgriff des vorliegenden Deckblattes zum Flächennutzungsplan.

Die im Flächennutzungsplan entgegenstehende Darstellung soll den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ortskern West“ im Parallelverfahren mittels eines Deckblattes (Nr. 33) angepasst werden. Der ehemalige Klostergarten inklusive der kleinen Teilfläche des Mischgebietes im Süden soll dabei als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird dem beidseitig angrenzenden Mischgebiet zugeschlagen. Den Aufstellungsbeschluss dazu hat der Marktgemeinderat Gangkofen am 12.04.2022 gefasst.

### 3. Veranlassung

Im Ortszentrum Gangkofens befinden sich ca. 250 m westlich des historischen Marktplatzes und in unmittelbarer Nähe zur ehem. Deutschordenskommende Brachflächen in größerem Umfang. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um das Areal der ehemaligen Molkereigenossenschaft Gangkofen und das Firmengelände eines in das örtliche Gewerbegebiet umgesiedelten Steinmetzbetriebes. Vor dem Umzug zum neuen Standort an der Bahnhofstraße befand sich überdies auch noch die Rettungswache Gangkofen des Bayerischen Roten Kreuzes auf dem Gelände.

Der Markt Gangkofen hat jene Brachflächen zum Zwecke der Freimachung und anschließenden städtebaulichen Neuordnung erworben. Die Freimachung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Sämtliche beschriebenen Gebäude stellten eine städtebauliche Fehlentwicklung dar wären einer Neuordnung und innerörtlichen Entwicklung im westlichen Zentrum Gangkofens im Wege gestanden.

Bei der zukünftigen Bebauung soll zentrumsnahes Wohnen einen Schwerpunkt bilden. In

diesem Zusammenhang sollen auch fehlende Fuß- und Radwegverbindungen in Nord-südlicher- und Ost-westlicher Richtung, sowie zusammenhängende öffentliche Grünachsen und Freiflächen angelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern West“ soll eine Neuordnung des Areals erfolgen. Dabei wird auch der ehemalige Klostergarten, derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, einbezogen. Der Markt Gangkofen konnte diesen zwischenzeitlich ebenfalls erwerben.

Auf Basis des Bebauungsplanentwurfes wurde von Seiten des Marktes Gangkofen mit dem Ausbau der öffentlichen Erschließung, sowie des Ver- und Entsorgungnetzes bereits 2021 begonnen. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2023 fertiggestellt.

#### **4. Hinweise zur Planung**

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

#### **5. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern West" neu geregelt. Dieser sieht eine Erschließung über die Bahnhofstraße im Süden und die innerörtliche Bergstraße im Westen vor. Eine direkte verkehrliche Anbindung an die überörtliche Frontenhausener Straße (ST2111) im Norden ist nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist auch die Anlage fehlender Fußwegverbindungen vorgesehen. Eine ausreichende Erschließung des Planungsgebietes ist damit sichergestellt.

#### **6. Versorgungseinrichtungen**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind entweder vorhanden oder können durch die Erweiterung vorhandener Anlagen sichergestellt werden.

#### **7. Immissionsschutz**

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die überörtliche Frontenhausener Straße (ST 2111). Von ihr ausgehende Emissionen werden von der geschlossenen Bebauung entlang des Straßenraumes zu einem großen Teil abgeschirmt. Bei den anderen angrenzenden Straßen handelt es sich um innerörtliche Verkehrswege mit einem Verkehrsaufkommen, welches die geplanten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, bzw. Mischgebiet nicht negativ beeinträchtigen wird. Weitere Emissionsquellen sind nicht vorhanden. Der Markt Gangkofen sieht daher von einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung ab und geht davon aus, dass geforderte Immissionsrichtwerte nach der 16.BImSchV eingehalten werden. Andere negative Einflussfaktoren sind nicht zu verzeichnen. Maßnahmen zum Schutz sind deshalb nicht geplant.

#### **8. Vegetationsbestand**

Der ehemalige Klostergarten wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden. Das Gelände der vormaligen Landwirtschaftsschule ist gegenwärtig eine Wiese. Gebäude sind nicht mehr vorhanden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, wegbegleitende Grünkorridor (östlich des ehem. Molkereigeländes und der evangelischen Kirche) ist durch einen in Teilen älteren und wertvolleren Laubbaumbestand mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und teilweise hoher ökologischer Qualität geprägt.

#### **9. Grünordnerisches Konzept: Ziele und Maßnahmen**

Der Bebauungsplan "Ortskern West" ermöglicht eine städtebaulich, infrastrukturell und ökologisch sinnvolle Innenentwicklung gemäß den übergeordneten Zielsetzungen der

Raumplanung zur flächenschonenden Innenentwicklung. Von der baulichen Nachverdichtung dieses zentrumsnahen Bereichs sind in erster Linie Freiflächen geringer Gestalt- und Nutzungsqualität betroffen.

Folgende grünplanerischen Ziele werden mit der Planungskonzeption verfolgt:

- Erhaltung bzw. Neuentwicklung von zwei größeren, gut in den Freiraumverbund eingebundenen Grünflächen, Gestaltung der nordwestlichen Anlage als naturnahe, vom Straßenverkehr vollständig geschützte Spielfläche
- Erhaltung/Entwicklung gut vernetzter, sicherer Fußwegverbindungen, z.T. als Grünkorridore
- Umfangreiche Neupflanzungen von Laubbäumen in den Grünanlagen und Grünkorridoren (auch als Kompensation für den nicht erhaltbaren Baumbestand)
- Entwicklung begrünter Straßenräume durch Pflanzfestsetzungen
- Sicherung eines Mindeststandards für die Begrünung von privaten Wohngrundstücken durch textliche Festsetzungen für Baumpflanzungen

Planfertiger:

Gangkofen, **18. OKT. 2023**.....



Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Markt Gangkofen



Matthäus Mandl, Bürgermeister

