

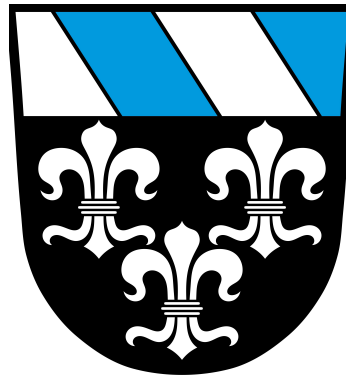
Änderung des Flächennutzungsplanes
durch das Deckblatt Nr. 67
„Frontenhausener Straße Mitte“
Begründung gemäß § 2 a BauGB

Erläuterungsbericht

Gemeinde

Landkreis

Regierungsbezirk



Markt Gangkofen

Rottal-Inn

Niederbayern

Entwurf vom:

21.07.2026

Ausgefertigt am:

Gangkofen, den

Markus Aichner, Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser

breu + eckmeier architekten/stadtplaner PartGmbB
Alexandra Breu und Helmut Eckmeier
Dipl.-Ing.(FH) Architekten, Stadtplaner
Hofmark 13, 84307 Eggenfelden

Planungsanlass, Planungsziel, Verfahren

Im Planungsbereich zwischen Frontenhausener Straße und Falterbaum sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit zentrumsnah gelegener Wohnbebauung geschaffen werden. Um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies entspricht den aktuellen Planungsgrundsätzen zur Aktivierung innerörtlicher Grundstücke und zur Stärkung der Ortskerne. Neben der Nutzung bestehender Infrastruktur werden durch die bauliche Verdichtung im Innenbereich wertvolle Freiflächen an anderen Stellen im Außenbereich durch Nichtinanspruchnahme als Bauland geschützt.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Gangkofen wird deshalb durch das Deckblatt Nr. 67 von einer ‚gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Grünfläche‘ in die Gebietsart ‚allgemeines Wohngebiet‘ (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 675/1 und 675, Gemarkung Gangkofen mit einer Fläche von 2.322 m² sowie einer Teilfläche der Fl.Nr. 678/8, Gemarkung Gangkofen mit einer Fläche von 514 m². Er wird im Nordosten von der Gebietsart WA sowie vom Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Falterbaum I und im Südwesten durch die Gebietsart MI an der Frontenhausener Straße begrenzt.

Bestand und Umgebung des Planungsgebietes

Die Bebauung nordöstlich des Planungsgebietes ist überwiegend von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt, die Bebauung südwestlich von gewerblichen Nutzungen. Das Planungsgebiet ist unbebaut, liegt auf Höhenlage der Straße Falterbaum und steigt leicht in Richtung Frontenhausener Straße.

Übergeordnete Planung und gegenwärtige Rechtslage

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Frontenhausener Straße, welche direkt an das Zentrum - dem Marktplatz - anschließt und eine der wichtigsten Zufahrten zum Ortszentrum ist und der Straße Falterbaum.

Der Markt ist als ein Grundzentrum im ländlichen Raum und Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft und liegt im Regionalplan der Region Landshut.

Der Planungsumgriff ist im Flächennutzungsplan derzeit als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche ausgewiesen. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Planinhalte und Festsetzungen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage besonders geeignet, zum einen die bereits bestehende innerörtliche Infrastruktur intensiver zu nutzen und zum anderen das städtebauliche Ziel einer angemessenen Nachverdichtung der Bebauung zentrumsnah zu erreichen. Um die Deckung eines erhöhten Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung zu gewährleisten, wird die Gebietsart ‚allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgelegt.

Die Straßenverkehrsanbindung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich über den Falterbaum und über die Frontenhausener Straße.

Folgende Ver-/Entsorgungsunternehmen (Spartenträger) sind im Geltungsbereich zuständig:

Wasserversorgung	Gemeindewerke des Marktes Gangkofen
Abwasserentsorgung	Markt Gangkofen
Elektrizität	Gemeindewerke des Marktes Gangkofen
Erdgas	Energie Südbayern GmbH
Telekommunikation und	Telekom Deutschland GmbH
Breitbandversorgung	Bisping&Bisping GmbH & Co. KG
Abfallentsorgung	Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn

Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet stellt eine sinnvolle, angemessene Nachverdichtung und geordnete Entwicklung eines zentral gelegenen innerstädtischen Areals zur Deckung eines erhöhten Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung dar. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist es das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte und Ortschaften zu fördern. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur sowie die Vermeidung von Verkehr. Darüber hinaus ermöglicht eine Nachverdichtung der innerörtlichen Bebauung eine Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen und Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- und ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt. Zudem kann bei der Errichtung der neuen Gebäude eine energieeffiziente Bauwei-

se berücksichtigt werden, welche auf eine nachhaltige und klimaschonende Entwicklung hinwirkt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Bau- und Bodendenkmäler sowie Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden, sind ebenfalls nicht bekannt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu befürchten. Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Wiesenfläche auf der Fl.Nr. 675/1, Gemarkung Gangkofen handelt es sich um keine besondere Wiesenfläche mit älteren Bewuchs (z.B. Bäumen), so dass mit keinem Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen zu rechnen sei. Von einer eingehenderen Prüfung durch ein Artenschutzgutachten kann daher abgesehen werden.

Gangkofen, den

Markus Aichner, Erster Bürgermeister