

Beschlussfassung

Anlage 1

Vorhaben:

Entwicklungssatzung „Falkenberg – Eggenfeldener Straße Nord“

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Stand: 19.03.2025

Inhalt

1	Anlass der Planung	4
1.0	Aufstellungsbeschluss	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Darstellen des Planungsgebiets	4
3	Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.0	Baurecht	5
3.1	Eingriffsregelung, Umweltprüfung, Grünordnung	5
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
3.3	Darstellungen im Landschaftsplan	6
4	Erschliessungen	8
4.0	Verkehrerschließung	8
4.1	Wasserversorgung	8
4.2	Abwasserbeseitigung	8
4.3	Oberflächenentwässerung	9
4.4	Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	9
4.5	Grundwasser	11
4.6	Energieversorgung	11
4.7	Telekommunikation	11
4.8	Abfallbeseitigung	11
5	Brandschutz	11
6	Altlasten	11
7	Denkmalschutz	11
8	Immissionsschutz	12
8.0	Gewerbelärm	12
8.1	Straßenverkehrslärm	12
8.2	Sport- und Freizeitlärm	12
8.3	Geruch, Staub, sonstiger Lärm	12
8.4	Landwirtschaft	13
9	Flächen	13
10	Naturräumlicher Bestand, Schutzgüter	13
10.0	Naturraum	13
10.1	Vegetation	13
10.2	Biotopausstattung, schützenswerte Lebensräume	13
10.3	Boden	13
10.4	Wasser	13

10.5	Klima und Luft	13
10.6	Landschaftsbild	14
11	Landschaftspflegerische Gesamtbeurteilung	15
12	Zusammenfassung.....	15
13	Literatur, Quellen	16

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1 ANLASS DER PLANUNG

1.0 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Falkenberg hat am 06.03.2024 den einleitenden Beschluss zur Aufstellung einer Bausatzung für einen begrenzten Bereich am nördlichen Abschnitt der Eggenfeldener Straße in Falkenberg getroffen.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch das Entwickeln werden Flächen dem grundsätzlich bebaubaren Ortsbereich (Innenbereich) von Falkenberg zugeordnet.

Eine Anwendung des § 35 BauGB ist im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nicht mehr möglich.

2 DARSTELLEN DES PLANUNGSGEBIETS



(Luftbild mit Darstellung des Plangebiets als Linie, Quelle Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Falkenberg (Dorfgebiet).

3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.0 Baurecht

Durch die Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Die Fläche, die in der Entwicklungssatzung festgelegt wird, muss im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Dabei wird eine Teilfläche der Flurstücke 104/1 und 104/2, Gemarkung Falkenberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Falkenberg entwickelt. Zusätzlich wird der Bereich mit Teilflächen der Fl. Nr. 87/3 und 87/11, ebenfalls Gemarkung Falkenberg aufgenommen.

Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in welchem auch betroffene Grundstückseigentümer Stellung nehmen können.

Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind weder erforderlich noch geplant.

3.1 Eingriffsregelung, Umweltprüfung, Grünordnung

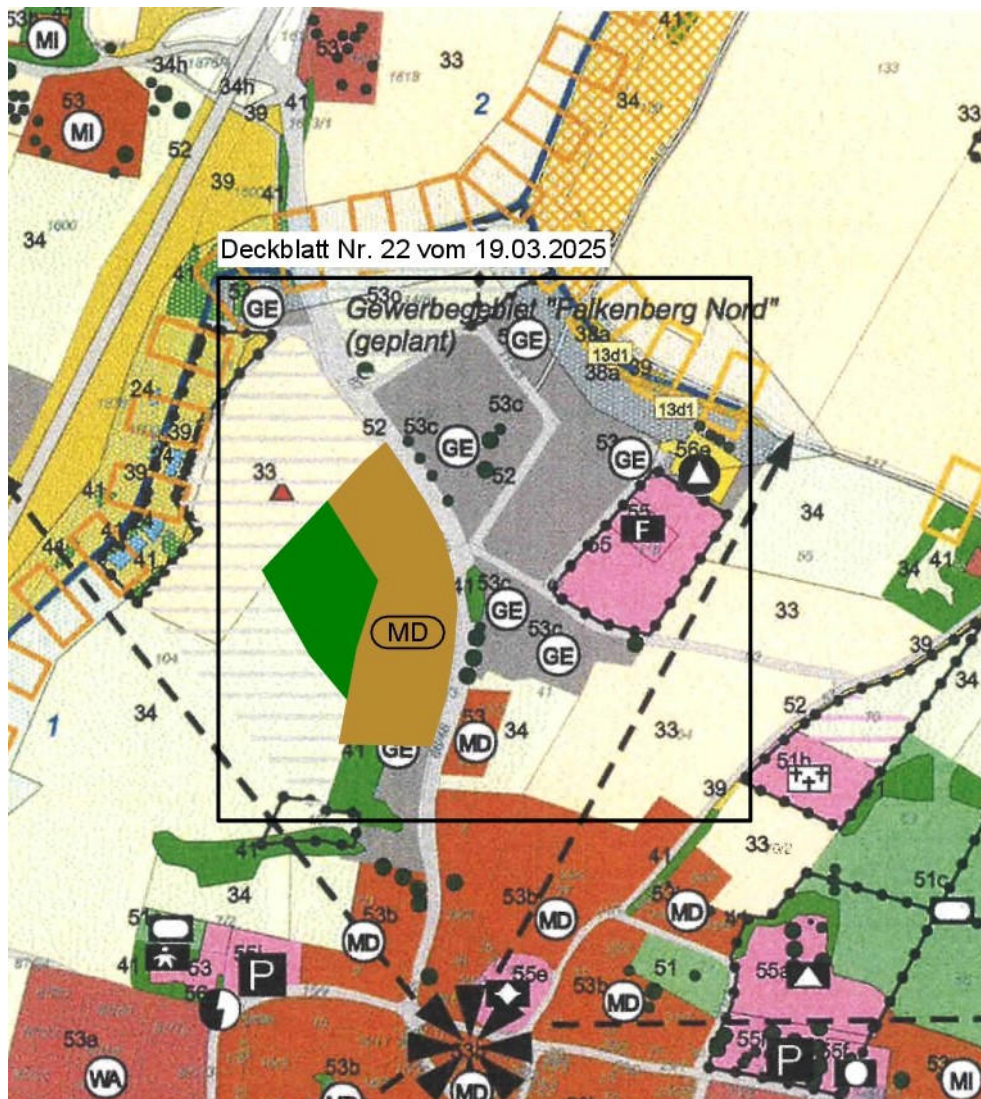
Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichts. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Eingriffsregelung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe müssen bei dieser Entwicklungssatzung allerdings nicht ausgeglichen werden.

Eine Umweltprüfung im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB ist für das hier anzuwendende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

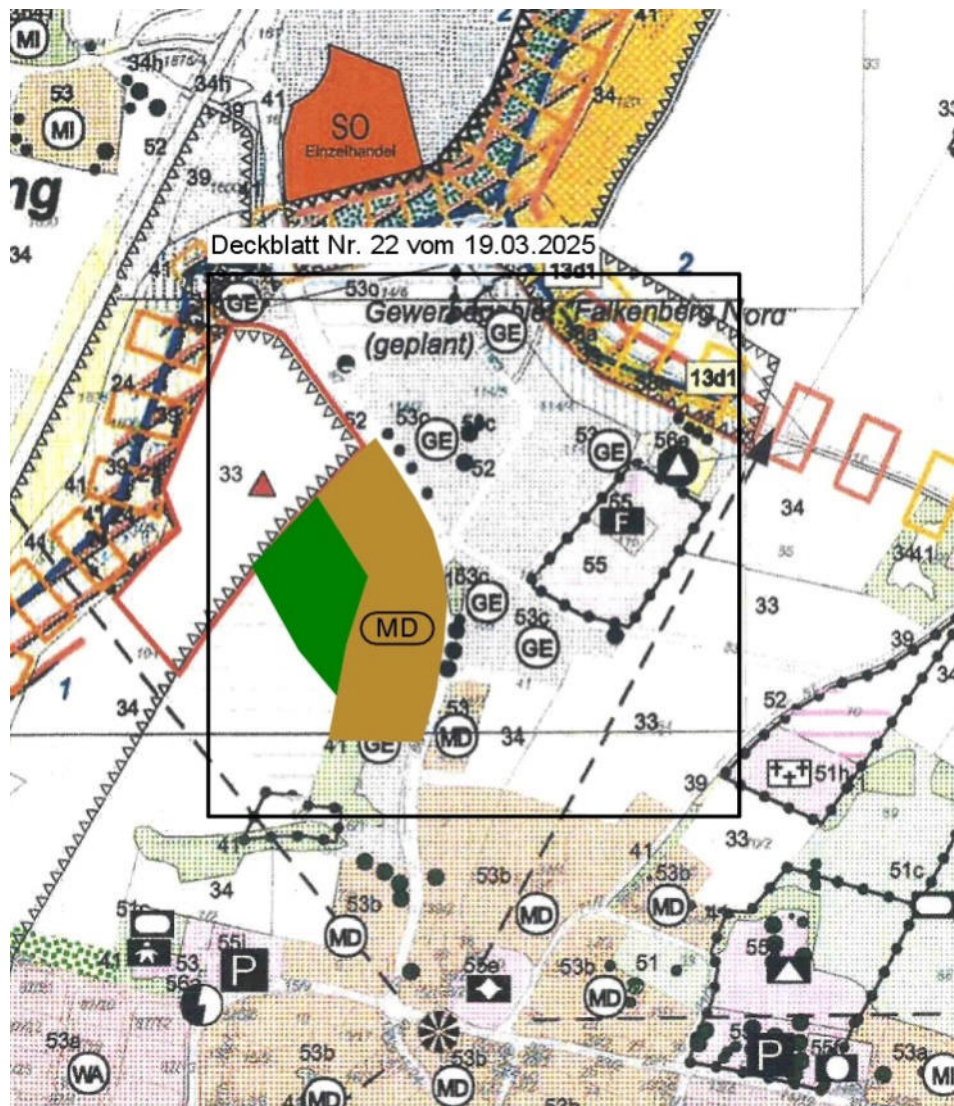
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg weist das Plangebiet als Gewerbefläche aus.

Östlich schließt an die Planfläche der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord", südlich der Bereich des Bebauungsplans „Ortskern“.



(Auszug aus dem Landschaftsplan (Bestand und Bewertung, M 1/5.000))

Die Fläche wird im Parallelverfahren zu einem MD und einer Grünfläche entwickelt. Es wird auf die Deckblätter Nr. 22 verwiesen.



(Auszug aus dem Landschaftsplan (Ziele und Maßnahmen), , M 1/5.000)

4 ERSCHLIESSUNGEN

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist insgesamt gesichert.

4.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt nur über die Eggenfeldener Straße.

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Oberes Kollbachtal mit Sitz in 84168 Aham und ist gesichert.

4.2 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das Kanalnetz (Mischwasserkanal) der Gemeinde Falkenberg und ist gesichert.

4.3 Oberflächenentwässerung

Falkenberg verfügt im Planbereich über eine kommunale Regenentwässerung (Mischwasserkanal). Die Planfläche wird allerdings in direkt anliegende Regenwassergräben entwässert (Trennsystem). Damit soll der Zufluss zur gemeindlichen Abwasseranlage entlastet werden. Die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG vom 17.12.2008) werden beachtet. Um Abflussverschärfungen zu vermeiden und den Grundwasserhaushalt zu stärken wird der zunehmenden Bodenversiegelung baulich entgegengewirkt. Die Versickerungsfähigkeit von Flächen wird erhalten:

- anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Freiflächen soll nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden
- im Sinne eines vorausschauenden Umgangs mit Niederschlagswasser wird empfohlen, für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung in Zisternen vorzunehmen. Die hierin zwischengespeicherte Wassermenge kann in trockenen Sommern zudem einen wertvollen Beitrag zur Entlastung des Trinkwasserverbrauchs leisten
- es wird empfohlen, Rückhalteräume anzulegen, die im Falle eines Starkregenereignisses als Retentionsvolumen zur Verfügung stehen. Der damit verringerte Oberflächenabfluss leistet einen wichtigen Beitrag zur Erosionsminderung, zur Entlastung von Oberflächengewässern bei Hochwasserereignissen sowie zur Stärkung der Grundwasserneubildung

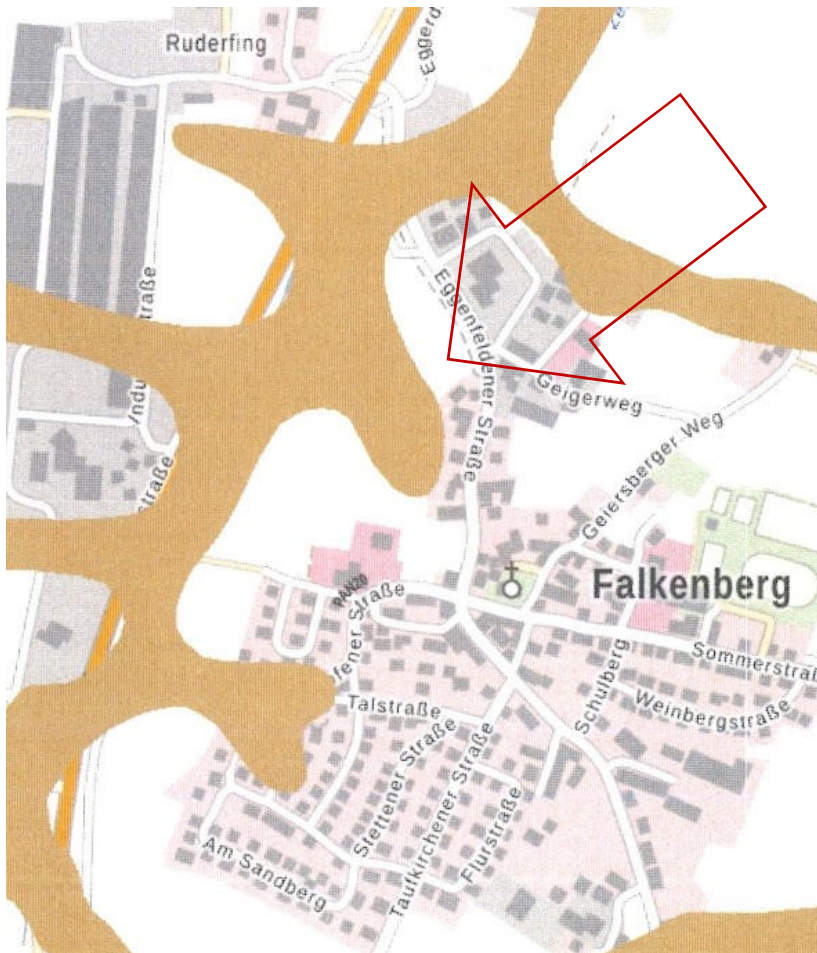
Die Niederschlagswasserbeseitigung wird vorab rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgestimmt. Das schadlose Ableiten von Oberflächenwasser wird damit sichergestellt.

4.4 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiete entlang von Gewässern sind grundsätzlich von Bebauungen freizuhalten. Im Planfeld sind weder Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche ausgewiesen.

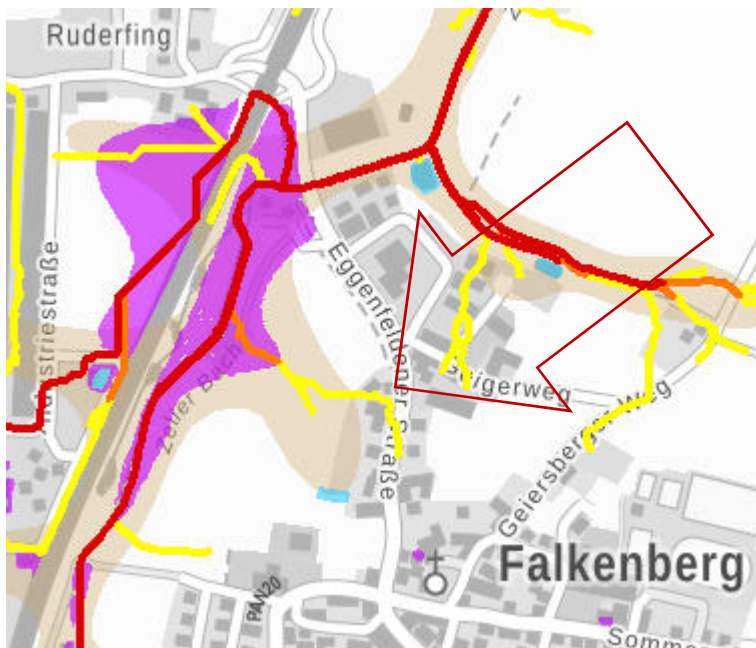
Der Geltungsbereich berührt diesen wassersensiblen Bereich nur, ist also nicht betroffen.

Der Zeller Bach verläuft ca. 130 m westlich des Plangebiets. Er ist ein Gewässer 3. Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Gemeinde Falkenberg. Es handelt sich nicht um ein Risikogewässer nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Dementsprechend liegt keine Berechnung zum HQ_{extrem} vor. Die Planfläche befindet sich auf Grund seiner Höhenlage außerhalb der Überschwemmungsflächen.



(Auszug aus dem Bayernatlas, wassersensible Bereiche, kein Maßstab)

Etwa in der Mitte des Geltungsbereichs ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss. Es wird angestrebt Fließwege frei zu halten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nämlich gemäß §37 WHG nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert werden. Bei Versickerung in Hanglagen wird darauf geachtet, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.



(Auszug aus dem UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluß und Sturzflut)

4.5 Grundwasser

Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu betrachten. Die grundwasserführende Schicht ist im Plangebiet mit Lockergestein mit sehr geringer Porendurchlässigkeit (Lößlehm, Lehm umgelagert) überdeckt (hydrogeologische Karte von Bayern, LfU). Von einer Grundwassergefährdung kann deshalb nicht ausgegangen werden.

4.6 Energieversorgung

Diese erfolgt durch das bestehende Netz der Bayernwerk AG und ist gesichert.

4.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert.

4.8 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar–Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich im Plangebiet nicht ab. Bauherren werden dazu angehalten, Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch bereits während der Bauphasen.

5 BRANDSCHUTZ

Das Arbeitsblatt V 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h (Grundschatz) sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen. Im östlichen Gewerbegebiet stehen vier Hydranten (maximaler Durchfluss 98 bis 170 m³/h) zur Verfügung. Der Grundschatz ist damit auf jeden Fall sicher gestellt.

6 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. –verdachtsflächen bekannt.

7 DENKMALSCHUTZ

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich keine vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Rottal-Inn, Untere Denkmalschutzbehörde oder dem

Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler im Bereich der Leitungsverbindungen der Meldepflicht an das LfD unterliegen. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten:

- wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG)
- aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.0 Gewerbelärm

Im Plangebiet befindet sich ein Getränkehandel. Falkenberg ist durch eine überwiegende Dorfnutzung geprägt, weswegen keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Östlich der Eggenfeldener Straße befinden sich gewerbliche Betriebe, welche durch die Eggenfeldener Straße einen m Abstand ca. 30 zur Planfläche haben. Die Straße erzeugt eine deutliche Vorbelastung durch ein relativ hohes Verkehrsaufkommen.

8.1 Straßenverkehrslärm

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Eggenfeldener Straße, westlich die Bundesstraße B20. Es ist ohnehin eine deutliche Vorbelastung vorhanden. Entlang der B20 (ostseitig) ist ein Lärmschutzwall vorhanden.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

Im Einflussbereich befinden sich keine Sportanlagen, von welchen signifikante Lärmimmissionen zu erwarten sind.

8.3 Geruch, Staub, sonstiger Lärm

Im und um das Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinschlag) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind. Das Gewerbegebiet Falkenberg-Nord erzeugt Emissionen. Es wird davon ausgegangen, dass diese das Plangebiet nicht unzulässig beeinträchtigen.

8.4 Landwirtschaft

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine landschaftlichen Betriebe vorhanden.

9 FLÄCHEN

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von 7.600 m².

10 NATURRÄUMLICHER BESTAND, SCHUTZGÜTER

10.0 Naturraum

Der Planungsbereich wird der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland mit Untereinheit 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet.

10.1 Vegetation

Der Geltungsbereich wird durch eine dörfliche Bebauung mit Wiesenflächen und einzelnen Gehölzpflanzungen geprägt.

10.2 Biotopausstattung, schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich und dem weiteren Umfeld sind keine Biotopflächen amtlich kartiert.

10.3 Boden

Falkenberg liegt nach der Übersichtsbodenkarte (M 1/25.000) in folgendem Bereich:

- Bodentyp 50a: fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
- Bodentyp 76b: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

In Falkenberg überwiegen anthropogen überprägte Siedlungsnutzungen. Durch zukünftige Baumaßnahmen wird das vorhandene Bodenprofil nur kleinflächig verändert.

10.4 Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Hochwasserbereiche sind nicht festgesetzt. Westlich grenzt ein wassersensibler Bereich an.

10.5 Klima und Luft

Falkenberg wird dem Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ zugeordnet. Der Ort liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischlufschneise) noch hat

er eine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Lediglich offene Acker- und Grünlandflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

10.6 Landschaftsbild

Falkenberg ist kompakt bebaut. Im Umfeld befinden sich größere landwirtschaftliche Nutzflächen als intensiv genutzte Äcker und Grünland. Prägend sind großflächig angelegte Gewerbeflächen.



Blick nach Norden zur Planfläche



Blick nach Süden über die Planfläche

11 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Der Typ der Entwicklungssatzung fordert keinen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

12 ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Aufstellen der Entwicklungssatzung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Sie können auf jeden Fall ausgeglichen werden.

Die Satzung ermöglicht eine weitere maßvolle, in die Zukunft gerichtete Entwicklung von Falkenberg.

Kronleiten, den 19.03.2025

Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Falkenberg,.

Gemeinde Falkenberg
vertr. d. d. 1. Bgmin. Anna Nagl

13 LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 08.08.2020
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Leitfaden „ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan