

Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Falkenberg mit Deckblatt Nr. 44 und des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 22 für das „Erweitern MD Falkenberg“ laut Vorentwurf vom 24.07.2024;

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentl. Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenstellung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange laut Gemeinderatsbeschluss vom 30.10.2024:

Behörde/TöB; Stellungnahme vom ..	Anregungen / Hinweise / Empfehlungen / Auflagen	Abwägung durch die Gemeinde
---	--	--------------------------------

Regierung von Niederbayern 05.09.2024	<p>Die Gemeinde Falkenberg beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 44, sowie die Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 22. Der Erlass einer Satzung im Vorhabenbereich erfolgt im Parallelverfahren. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage um das Dorfgebiet (MD) abzurunden.</p> <p>Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Einer moderaten städtebaulichen Entwicklung im Vorhabenbereich steht aus landesplanerischer Sicht nichts entgegen. Allerdings sollte die städtebauliche Rechtsgrundlage mit der Rechtsberatung des Landratsamtes Rottal-Inn abgestimmt werden</p>	<p>Die Gemeinde stimmt die Rechtsgrundlage mit dem Landratsamt Rottal-Inn ab (siehe Abwägung zur Stellungnahme der Technischen Abteilung des LRA Rottal-Inn im parallelen Satzungsverfahren)</p>
Landratsamt Rottal-Inn • Technischer Umweltschutz 14.08.2024	<p>Gemäß der vorgelegten Planung soll am nördlichen Ortsende, entlang der Eggenfeldener Straße ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden. Im direkten Umfeld befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, wie z. B. ein Getränkemarkt oder verschiedene Werkstätten im Gewerbegebiet Falkenberg Nord. Es ist deshalb im Plangebiet mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Eine genaue Be trachtung ist aber nicht möglich, da keine Emissionsdaten der umliegenden Betriebe vorliegen.</p> <p>Sind im Plangebiet auch Wohnbauvorhaben vorgesehen, kann durch ein Heranrücken an bestehende Gewerbebetriebe eine Konfliktsituation entstehen. Hinsichtlich solcher Wohnbauvorhaben im Satzungsgebiet wäre daher das baurechtliche Rücksichtnahmegerbot zu beachten. Dies bedeutet, dass bei Wohnbauvorhaben auch auf benachbarte, emissionsrelevante Anlagen Rücksicht zu nehmen ist. Primär ist dies gewährleistet durch Bemessung eines ausreichenden, gebührenden</p>	<p>Die umliegenden Gewerbe flächen sind vollständig bebaut. Es handelt sich um folgende Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eggenfeldener Str. 45/45a, Getränkemarkt, Wohnhaus • Eggenfeldener Str. 46a, KfZ-Teile-Herstellung/-Handel • Eggenfeldener Str. 46, Wohnhaus (kein Gewerbe) • Gewerbering 2, Zweirad-Werkstatt • Gewerbering 4, KfZ-Elektrik mit Wohnhaus • Eggenfeldener Str. 50, KfZ-Werkstatt/-Handel mit Wohnung • Gewerbering 16, KfZ-Werkstatt

	<p>Abstandes hierzu bzw. einer abgewandten Orientierung von schutzbedürftigen Räumen oder notfalls durch Errichtung von baulichen Schutz-/Abschirmmaßnahmen gegenüber emissionsrelevanten Anlagen.</p>	<p>Es befinden sich bereits mehrere Wohnhäuser im Umfeld. Im BPL „Gewerbegebiet Nord“ sind Betriebsleiter-Wohnungen erlaubt. Die derzeit vorhandenen Betriebe erzeugen nur wenig Emissionen. Es sind bisher keine Konflikte bezüglich Lärmemissionen bekannt geworden. Mit Rücksicht auf die umliegende Gewerbenutzung wurde für die Planfläche die Nutzung als MD (§ 5 BauNVO) als Erweiterung des bestehenden MD festgesetzt.</p>
	<p>Westlich des geplanten Dorfgebiets befindet sich eine Kläranlage. Emissions- bzw. Immissionsdaten über die Kläranlage liegen nicht vor. Das Plangebiet befindet sich in Hauptwindrichtung zur Kläranlage, weshalb durchaus mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Sollten geplante Wohnbauvorhaben weiter an die Kläranlage heranrücken, so kann dadurch auch die Kläranlage eingeschränkt werden (z. B. bei künftigen Erweiterungen).</p>	<p>Bei der „Kläranlage“ handelt es sich tatsächlich um ein Regenüberlaufbecken, von welchem keine Geruchsbelästigungen ausgehen. Das Becken ist nur bei starken Regenereignissen vorübergehend mit Mischwasser gefüllt und entleert sich danach wieder vollständig.</p>
<p>Landratsamt Rottal-Inn • Untere Naturschutzbehörde 27.08.2024</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erforderliche naturschutzfachliche Kompensation im Rahmen der Satzung festzusetzen ist und nicht auf Ebene der späteren Einzelbauanträge. Nur so ist eine effektive und rechtssichere Umsetzung der Kompensation möglich. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen findet keine Anwendungen mehr, sobald es sich um Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt (vgl. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG & § 1 Abs. 2 BayKompV). Zudem findet erfahrungsgemäß i. d. R. bei „Freistellern“ keine Beteiligung des Naturschutzes durch das Bauamt des Landkreises statt, da dieses dann davon ausgeht, dass die naturschutzfachlichen Belange bereits behandelt wurden.</p> <p>Grunddienstbarkeit: Da die Maßnahmen auf Privatgrund geplant sind, sind die Ausgleichsflächen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzw. Reallast, zugunsten des Freistaats Bayern, zu sichern.</p> <p>Gebiets- und Biotopschutz: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine gesetzlich geschützten Biotope, im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, oder Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG von der Planung berührt.</p>	<p>Für die im Parallelverfahren aufzustellende Bausatzung wird auf Empfehlung der Techn. Abteilung des LRA Rottal-Inn nunmehr eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gewählt, weil die Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet bei diesem Satzungstyp keine Anwendung. Dies wurde am 18.10.2024 von der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Herrn Stross) zugestanden.</p> <p>Die Planung und rechtliche Sicherung von Ausgleichsflächen erübrigts sich (siehe oben).</p> <p>Darauf wird in der FNP-Begründung unter Ziffer 3.5.3. bereits hingewiesen.</p>

	<p>Allgemeine Hinweise zum Artenschutz: Im Geltungsbereich bzw. der näheren Umgebung liegen keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) vor. Bei der ASK handelt es sich jedoch um eine nicht systematische Erfassung. Die Daten sind daher lückenhaft und dienen lediglich als Anhaltspunkt für das Vorkommen geschützter Arten. Der Ausschluss einer geschützten Art über einen Negativnachweis der ASK ist demnach nicht möglich.</p> <p>Hinweis zum Verhältnis von Bauleitplanung und besonderem Artenschutz: Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z. B. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände, entgegenstehen. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt ist, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen</p>	<p>Vgl. hierzu Ziffer 3.5.4. der FNP-Begründung. Da es sich beim Plangebiet um eine Teilfläche einer intensiv genutzten Wiesenfläche von überschaubarer Größe und mit unmittelbarer Anbindung an bestehende bauliche und verkehrliche Nutzungen handelt, ist nicht mit Vorhandensein von geschützten Arten zu rechnen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Pfarrkirchen 09.08.2024</p>	<p>1. Anbauverbotszone: Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gilt für Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten eine gesetzliche Anbauverbotszone von 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Längs der Bundesstraße ist in diesem Bereich eine Bebauung untersagt. Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße 20 (B 20), ist im Dorfgebiet (MD) von jeglicher Bebauung (Hochbauten, Park- und Lagerflächen) freizuhalten. Dies gilt ebenso für Garten- und Mülltonnenhäuser, E-Ladesäulen, Transformatorstationen, Unterstände für Einkaufswagen, Werbeanlagen am Ort der Leistung sowie alle weiteren fest mit dem Erdreich verbundenen Bauten. Gleichermaßen gilt für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs</p> <p>2. Zufahrten und verkehrliche Erschließung: Den Unterlagen zur 44. Flächennutzungsplan-Änderung sowie zur Einbeziehungssatzung ist zu entnehmen, dass die verkehrliche Erschließung des Planbereichs ausreichend über die Eggenfeldener Straße erfolgt. Folgende Festsetzungen sind diesbezüglich festzuhalten und zu konkretisieren:</p>	<p>Die Planfläche liegt über 150 m östlich der Anbauverbotszone.</p> <p>Die Zufahrt zur Planfläche erfolgt ausschließlich über die Eggenfeldener Straße. Eine Straßenerschließung über die B 20 ist weder angedacht noch topografisch möglich.</p>

	<p>Einer verkehrlichen Erschließung des Planungsgebiets mit direkter Anbindung an die B 20 wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch bei möglichen zukünftigen Erweiterungen des Planungsgebiets.</p> <p>3. Ableitung des Oberflächenwassers: Den Unterlagen zur 44. Flächennutzungsplan-Änderung sowie zur Einbeziehungssatzung ist zu entnehmen, dass das Oberflächenwasser über den Entwässerungsgraben entlang der Eggenfeldener Straße abgeleitet wird. Folgende Festsetzungen sind diesbezüglich festzuhalten und zu konkretisieren: Das anfallende Oberflächenwasser, auch das der Dachflächen, darf den Entwässerungseinrichtungen der B 20 nicht zugeleitet werden. Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der B 20 wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Der Abfluss des Niederschlagswassers von der B 20 bzw. deren Nebenanlagen (Gräben, Mulden, Kanäle etc.) darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Eine Oberflächenentwässerung über Einrichtungen der B 20 ist weder angedacht noch baulich möglich. Die große Entfernung der Planfläche von diesen Einrichtungen schließt Beeinträchtigungen aus.</p>
	<p>4. Werbeanlagen: Folgende Festsetzungen gelten für etwaige Werbeanlagen: Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeuglenkers erfahrungsgemäß nicht erforderlich ist. Für die Gestaltung von Werbeanlagen bedeutet dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht überdimensioniert • blendfrei und nicht beweglich • in Sekundenbruchteilen erfassbar <p>Von der weitgehenden Erfüllung dieser Anforderungen kann ausgegangen werden, wenn lediglich der Firmenname in unaufdringlicher Farbgebung, auch von außen oder innen beleuchtet, am Gebäude angebracht ist und die Größe der Werbeanlage das übliche Maß eines Firmennamens am Betriebsgebäude nicht überschreitet. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 20 darf durch etwaige Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Aufgrund des großen Abstandes der Planfläche von der B 20 dürfte sich eine mögliche Ablenkung von Verkehrsteilnehmern durch Werbeanlagen erheblich vermindern. Falls relevante Werbeanlagen errichtet werden, wird das Staatliche Bauamt beteiligt.</p>
	<p>5. Blendung durch Beleuchtung und Verkehr: Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 20 nicht zu beeinträchtigen, darf eine etwaige Beleuchtung im Planungsgebiet die Verkehrsteilnehmer auf der B 20 weder blenden noch ablenken.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Mit einer Blendung ist aufgrund des großen Abstands zwischen Planfläche und B 20 nicht zu rechnen.</p>
	<p>6. Lärmschutz: Lärmschutz an vorhandenen Straßen: Als gewichtiges Indiz für mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche können die</p>	<p>Hier ist erneut auf die relativ große Entfernung zur B 20 sowie den bestehenden Lärm-</p>

	<p>Grenzwerte der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Lärmimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) herangezogen werden.</p> <p>Die Grenzwerte der 16. BlmSchV für Gewerbegebiete liegen bei 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.</p> <p>Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind noch niedrigere Lärmpegel anzustreben.</p> <p>Für den Nachweis des Lärmschutzes sind auf Basis der aktuellen Verkehrsbelastung entsprechende Prognosen aufzustellen. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschwindigkeiten sind die verkehrsrechtlichen Regelungen vor Ort zugrunde zu legen.</p> <p>Wird durch die Bauleitplanung ein auszuweisendes Gebiet den Lärmimmissionen einer bestehenden Straße ausgesetzt, die im Bereich der Grenzwerte der 16. BlmSchV liegen, müssen diese Konflikte durch die Bauleitplanung bewältigt werden.</p> <p>Eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können selbst bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BlmSchV an den jeweiligen Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Falkenberg oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem auszuweisenden Dorfgebiet gestellt werden, ablehnen.</p> <p>7. Verlegung neuer oder bestehender Leitungen: Die Nutzung der B 20 (bestehende öffentliche Straße) außerhalb der Widmung oder verkehrsbehördlicher Vorschriften, wozu auch die Verlegung von Strom- und Wasserleitungen zählt, stellt in aller Regel eine erlaubnispflichtige Sondernutzung dar. Vorsorglich weisen wir daher auf nachfolgende Bestimmungen hin: Strom- und Wasserleitungen stellen Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dar. Die Verlegung bestehender oder neuer Strom- und Wasserleitungen in bestehendem Straßengrund oder deren zugehörigen Seitenräumen stellt gemäß § 8 Abs. 10 FStrG eine Sondernutzung nach bürgerlichem Recht dar (Gemeingebrauchsverträgliche Sondernutzung). Eine Sondernutzung nach bürgerlichem Recht gemäß § 8 Abs. 10 FStrG ist erlaubnispflichtig. Das Recht zur Sondernutzung wird in derartigen Fällen durch einen Gestattungsvertrag verliehen. Folglich muss bei jeglicher Verlegung von Leitungen (Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung) im bestehenden Straßengrund oder deren zugehörigen Seitenräumen die Erlaubnis des Straßenbaulastträgers eingeholt werden.</p>	<p>schutzwall an der B 20 hinzuweisen. Nach den im Internet verfügbaren Daten über „Lärm an Hauptverkehrsstraßen“ ist im Plangebiet nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im geplanten Dorfgebiet (MD) zu rechnen.</p>
--	--	--

	<p>Der Straßenbaulastträger der B 20 wird hier vertreten durch das Staatliche Bauamt Passau - Servicestelle Pfarrkirchen.</p> <p>Vergleichbare Regelungen existieren ebenso bei der Verlegung von Telekommunikationsleitungen und privaten Leitungen. Auch hier ist eine Erlaubnis beim betreffenden Straßenbaulastträger einzuholen. Zudem sind auch hier im Vorfeld entsprechende Verträge abzuschließen.</p> <p>Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Pfarrkirchen des Staatlichen Bauamtes Passau zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit, Leitungsverlegungen jeglicher Art etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.</p> <p>Wir bitten der Servicestelle Pfarrkirchen das Ergebnis des Satzungs- und Feststellungsbeschlusses mitzuteilen und uns nach Inkrafttreten rechtskräftige Ausfertigungen zuzusenden.</p>	<p>Solche Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Andernfalls erfolgt eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt..</p>
<p>Wasserwirtschaftsamtsamt Deggendorf 05.09.2024</p>	<p>Das Vorhabengebiet liegt > 90 m vom Zeller Bach entfernt. Der Zeller Bach 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. Der unter Nr. 3.5.6 der Begründung dargestellte Umgriff des wassersensiblen Bereichs ist nicht gleichzusetzen mit einem HQ_{extrem}. Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb dieses wassersensiblen Bereichs. Aufgrund des beigefügten Kartennmaterials steht zu vermuten, dass es nur die Flächen für die Landwirtschaft bzw. die Grünfläche betrifft. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch den Einfluss von Wasser wobei im Gegensatz zu einem berechneten Überschwemmungsgebiet keine Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit angegeben werden kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen Schäden möglich sind. Weiterhin liegen keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete vor. Es besteht keine Anlagengenehmigungspflicht. Etwa in der Mitte des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Ermittlung der Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss ermittelt. Es ist anzustreben, Fließwege frei zu halten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Punkt 3.5.6 der Flächennutzungsplan-Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die im FNP-Deckblatt Nr. 44 dargestellte MD-Fläche (Baufläche) berührt lediglich den wassersensiblen Bereich, liegt aber nicht in diesem.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abflusswege in Richtung Zeller Bach werden nicht verändert.</p>

	<p>Die neu geplanten Erweiterungsflächen sind im Trennverfahren zu erschließen und an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorab rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abzustimmen.</p>	<p>Diese Anforderungen werden beachtet.</p>
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz 14.08.2024	<p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch mit darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des neuen Plangebietes Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze o. ä. befinden können. Außerdem sind nach unserem Kenntnisstand die Flächen östlich des neuen Plangebiets (Bereich Eggenfelder Straße, Gewerbering) als Gewerbeflächen (Flächennutzungsplan) festgesetzt.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des Bebauungsplans in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.</p> <p>Die Festsetzung des neuen Plangebietes als Dorfgebiet (MD-Gebiet) mit dann entsprechenden Immissionsschutzvorgaben und somit wohl neu entstehenden, schützenswerten Immissionsorten (bislang unbebaute Fläche bzw. laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt) dürfen zu keinen neuen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbestandorten an umgebenden Standorten führen. Aus diesem Grund können wir die in den Planunterlagen getroffenen Aussagen zum Immissionsschutz/Gewerbelärm (Begründung S. 12) nur bedingt nachvollziehen.</p> <p>Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, erwarten wir, bei gegebener Notwendigkeit, die Belange des Immissionschutzes für Bereiche um das Plangebiet – nach unserem Kenntnisstand bislang überwiegend Gewerbegebiete mit weniger strengen Immissionsschutzvorgaben – mit in die Planungen bzw. Bewertung mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige Maßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>Der Gemeinde ist bewusst, dass durch die Planung eine weitere Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbebetriebe heranrücken kann. Im vorliegenden Fall wird dies jedoch als vertretbar erachtet.</p> <p>Die umliegenden Gewerbeflächen sind vollständig bebaut. Es handelt sich um folgende Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eggenfeldener Str. 45/45a, Getränkemarkt, Wohnhaus • Eggenfeldener Str. 46a, KfZ-Teile-Herstellung/-Handel • Eggenfeldener Str. 46, Wohnhaus (kein Gewerbe) • Gewerbering 2, Zweirad-Werkstatt • Gewerbering 4, KfZ-Elektrik mit Wohnhaus • Eggenfeldener Str. 50, KfZ-Werkstatt/-Handel mit Wohnung • Gewerbering 16, KfZ-Werkstatt <p>Es befinden sich bereits mehrere Wohnhäuser im Umfeld. Im BPL „Gewerbegebiet Nord“ sind Betriebsleiter-Wohnungen erlaubt. Die derzeit vorhandenen Betriebe erzeugen nur wenig Emissionen. Es sind bisher keine Konflikte bezüglich Lärmemissionen bekannt geworden. Mit Rücksicht auf die umliegende Gewerbenutzung wurde für die Planfläche die Nutzung als MD (§ 5 BauNVO) als Erweiterung des bestehenden MD festgesetzt.</p>

	<p>Wir regen hierzu auch eine Bewertung entsprechender Fachstellen (Immissionsschutz Landratsamt) mit an. Außerdem sollte Ergebnisse dahingehend nach Möglichkeit in den Planunterlagen mit dokumentiert werden.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p>	<p>Seitens der beteiligten benachbarten Gewerbebetriebe wurden keine Einwendungen im Verfahren vorgebracht.</p>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau a. d. Isar-Pfarrkirchen 09.08.2024	Keine Einwendungen	
AWV Isar-Inn 07.08.2024	Keine Einwendungen	
Gemeinde Schönau 08.08.2024	Keine Einwendungen	
Gemeinde Unterdiertfurt 04.09.2024	Keine Einwendungen	

Aufgrund der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse ergeben sich folgende Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes:

- Anpassung von Punkt 3.5.6 der Flächennutzungsplan-Begründung entsprechend Hinweis des WWA Deggendorf.