

Entwicklungskonzeption zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans  
vom 02. Februar 1979 der Marktgemeinde Falkenstein

---

Die Entwicklungen der letzten Jahre auf der Basis der Konzeption des Flächennutzungsplans von 1979 machen verschiedene Korrekturen des Ausgangskonzeptes erforderlich.

- Auf dem Sektor Wohnbauflächen:

Völling

Der Markt Falkenstein verfügt über wenig Bauflächen, die kurzfristig von Bauinteressenten genutzt werden könnten. Dies liegt zum einen Teil an der mangelnden Abgabebereitschaft der Grundstücksbesitzer und zum anderen Teil sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen noch nicht erschlossen (WA-Arrach keine Kanalisation vorhanden).

Die Marktgemeinde reagiert hierauf mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Völling, für welches die Erschließung gesichert ist und das in der Nähe des vorgesehenen Gewerbegebietes liegt.

- Auf dem Sektor der gewerblichen Bauflächen:

Völling

Der Markt Falkenstein verfügt über kein geeignetes Gebiet für die gewerbliche Wirtschaft.

Aus Gründen der Topographie, des Ortsbildes, des Landschafts- und Immissionsschutzes und des Fremdenverkehrs in Falkenstein wird im Ortsteil Völling, nun ein Gewerbegebiet für größere, gewerbliche Betriebe, ausgewiesen.

Es ist eine hohe Anforderung an die intensive Eingrünung zu stellen.

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;  
9. Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der Ausweisung  
eines WA-Gebiets im Ortsteil Völling anstelle bisheriger  
Flächen für die Landwirtschaft

## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

### 9. Völling

#### 9.1. Ausgangssituation/Planungskonzeption

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, genehmigt mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 02. Februar 1979 Nr. 420 - 1191 CHA 1/78, sind die betreffenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft enthalten.

Die Marktgemeinde Falkenstein beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in einer Größe von 3,777 ha im Ortsteil Völling.

Für die vorgesehene Wohnbebauung am ehemaligen Bahnhofsgelände besteht jetzt bereits größtes Kaufinteresse. Man kann deshalb davon ausgehen, daß in diesem Bereich eine Bebauung rasch voranschreiten wird.

Die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen der Flächennutzungsplanänderung Ziffer 8 Markt Falkenstein sind bereits bebaut und weisen nur noch einige Baulücken auf.

Eine kurzfristige Bebauung scheitert hier an der mangelnden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer.

In der ausgewiesenen WA-Fläche der Flächennutzungsplanänderung Ziffer 2 - 5 Markt Falkenstein ist wegen fehlender Kanalisation ebenfalls keine Bebauung möglich.

Durch die Ausweisung von weiterem Baugelände, sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im beantragten Gewerbegebiet Völling, sollen den arbeitenden Bürgern sowohl Arbeitsplätze als auch kostengünstige Baugrundstücke in Aussicht gestellt werden.

Der Markt Falkenstein verzichtet auf die WA-Reserverfläche im Anschluß an den Sportplatz und wandelt den Talzug ganz als landwirtschaftliche Nutzfläche um.

#### 9.2. Erschließung

Die Erschließung für die WA-Gebiete sind gesichert.

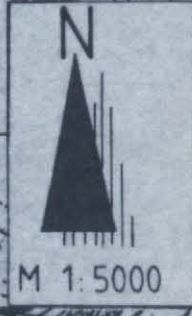
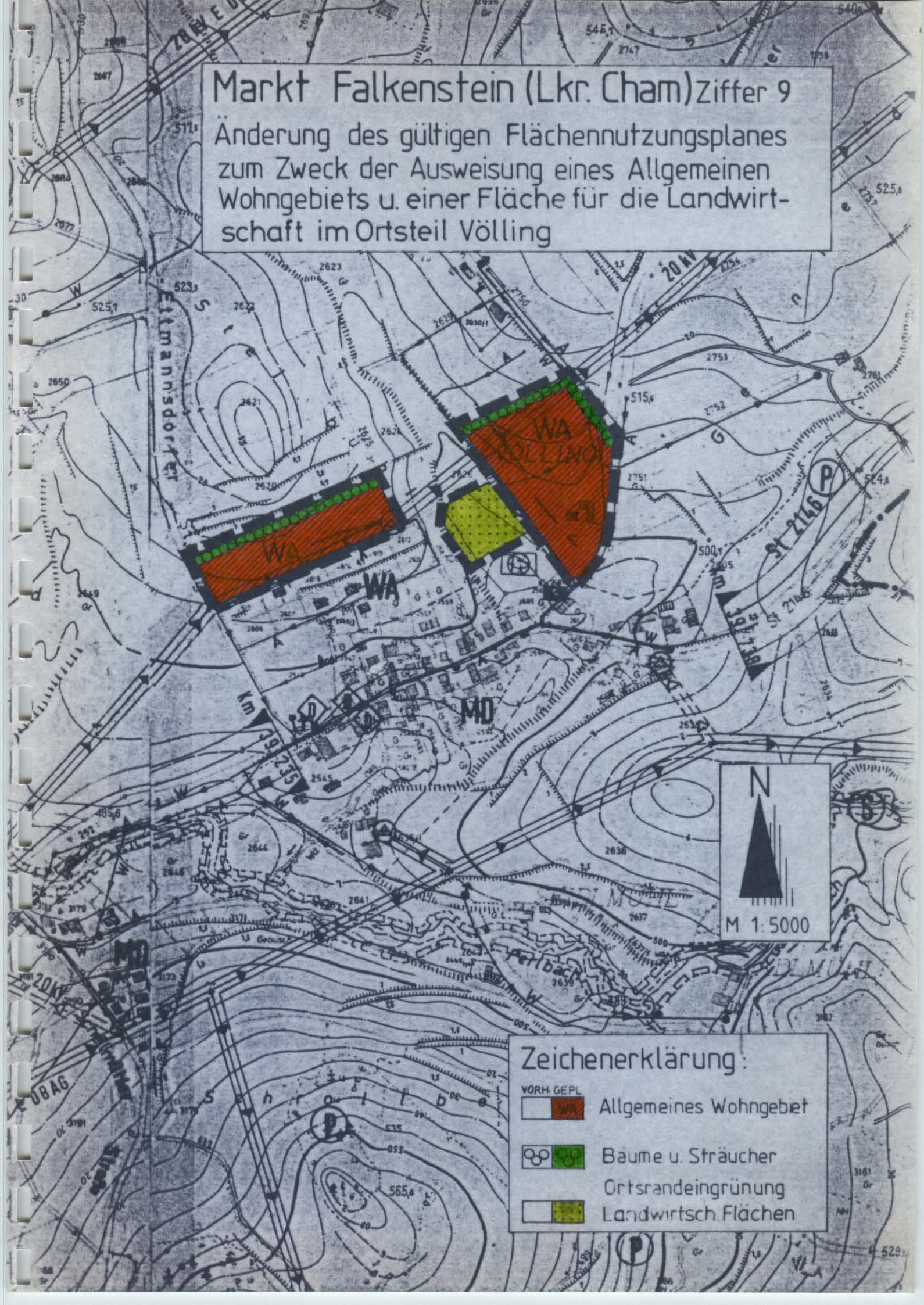
Die Straßenanbindung erfolgt über den Ortsweg der Flur-No 2618 sowie Ettmannsdorfer Str. zur St 2146 und über die Ronberger Straße ebenfalls zur St 2146.

Für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden ausreichende Trassen für die Fernmeldeanlage vorgesehen.





Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Kreiswasserversorgung Roding hergestellt, der Abwasseranschluß geschieht über den Sammler Völling, der längs des Perlbachs zur Kläranlage Falkenstein verläuft.

# Markt Falkenstein (Lkr. Cham) ziffer 9

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets u. einer Fläche für die Landwirtschaft im Ortsteil Völling



Zeichenerklärung:

	Allgemeines Wohngebiet
	Bäume u. Sträucher
	Ortsrandeingrünung
	Landwirtsch. Flächen

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;  
10. Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der Ausweisung  
eines GE-Gebiets im Ortsteil Völling anstelle bisheriger  
Flächen für die Landwirtschaft

## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

### 10. Völling

#### 10.1. Ausgangssituation

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, genehmigt mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 02. Februar 1979 Nr. 420 - 1191 CHA 1/78, sind die betreffenden Flächen für die Landwirtschaft enthalten.

#### 10.2. Planungskonzeption

Die Marktgemeinde Falkenstein verfügt derzeit über kein geeignetes Gebiet für die gewerbliche Wirtschaft.

Das zur Zeit in der Planungsphase entstehende Gewerbegebiet am ehemaligen Bahnhofsgelände wird sowohl durch Fremdenverkehrsmaßnahmen als auch zur Bestandssicherung von alteingesessenen Betrieben genutzt.

Für Betriebe mit größerem Flächenbedarf ist hier keine Ansiedlung möglich. Dies ist damit zu begründen, daß die Marktgemeinde Falkenstein als Luftkurort eine Ansiedlung solcher Betrieb im Ortskern vermeiden möchte.

Die bereits ausgewiesene Fläche für ein Gewerbegebiet der Flächennutzungsplanänderung Markt Falkenstein Ziffer 2 - 5 scheitert an der mangelnden Abgabebereitschaft des Grundstücksbesitzers, der selbst Gewerbetreibender ist.

Sowohl von der Topographie, als auch von der Erschließung, würde sich hier der Ortsteil Völling für einen gewerblichen Ansatz eignen, begründet durch die Verfügbarkeit des Grundstücks in einer Größe von 8,7 ha.

Um eine intensive Eingrünung zu gewährleisten wird ein Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet in Auftrag gegeben.

Gleichzeitig klärte sich die Nachbargemeinde Rettenbach bereit, welche der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein mit angehört, bei Bedarf einer Gewerbefläche, dieses Gebiet mit zu nutzen.

### 10.3. Erschließung

Die Erschließung für das GE-Gebiet ist gesichert. Die Straßenanbindung erfolgt über die Ronberger Straße zur ST 2146. Für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden ausreichende Trassen für die Fernmeldeanlage vorgesehen.

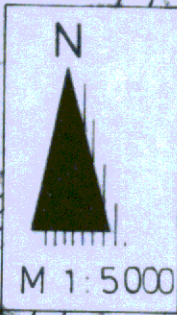
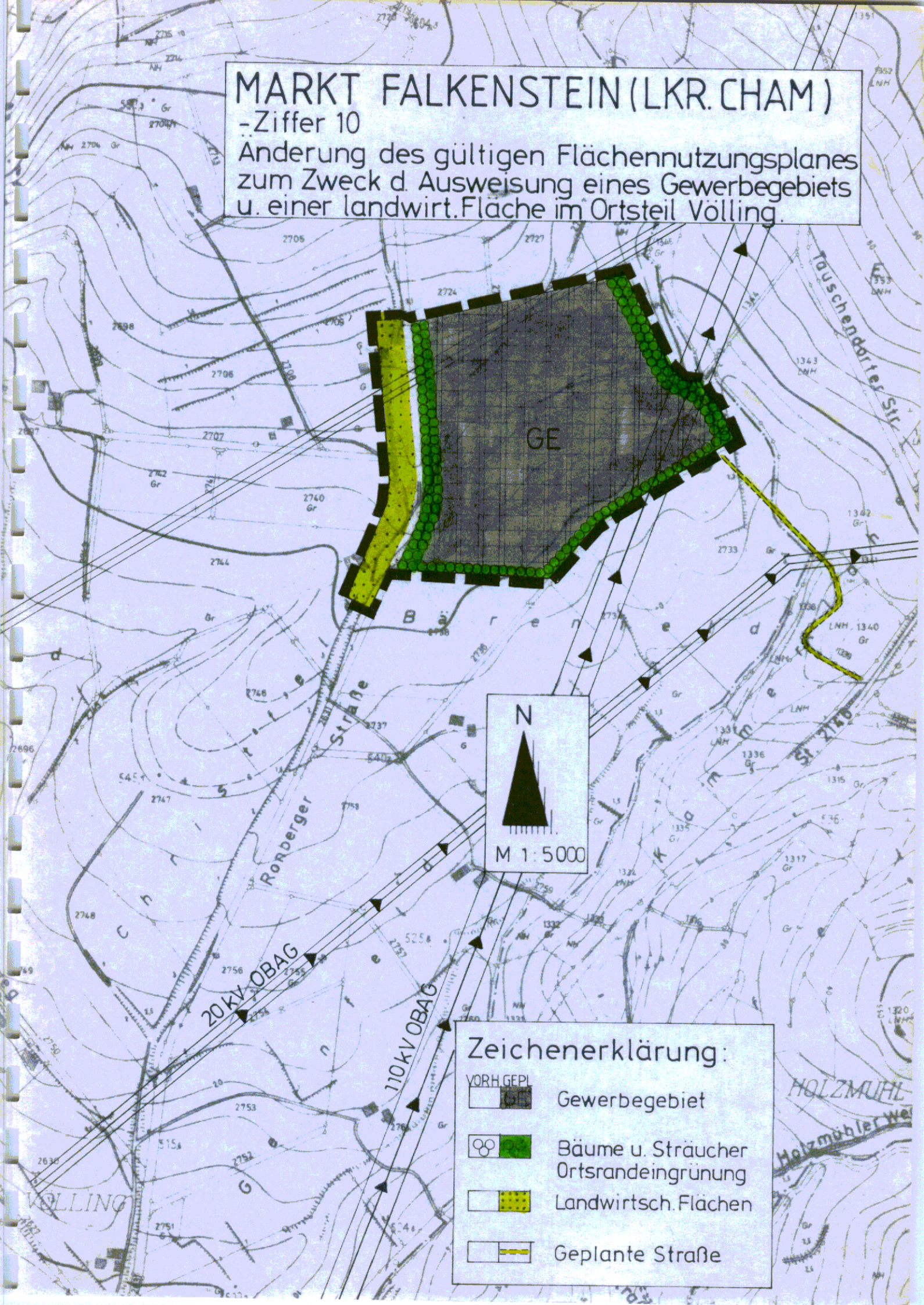
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Kreiswasserversorgung Roding hergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das Regenwasser wird dem Perlbach und das Abwasser, über den Sammler Völling, der Kläranlage Falkenstein zugeführt.

Falls Betriebsansiedlungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bringen, ist eine unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes an die Staatsstraße 2146 vorgesehen.



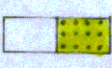
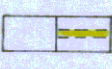
# MARKT FALKENSTEIN (LKR. CHAM)

-Ziffer 10

Anderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck d. Ausweisung eines Gewerbegebiets u. einer landwirt.Fläche im Ortsteil Völling.



**Zeichenerklärung:**

	Gewerbegebiet
	Bäume u. Sträucher Ortsrandeingrünung
	Landwirtsch. Flächen
	Geplante Straße

Aufstellungsbeschuß über die Änderung  
des Flächennutzungsplanes des Marktes Falkenstein

01.03.1989/23.05.1989  
.....

Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 19.06.1989 bis 07.07.1989  
.....

Billigungsbeschuß über die Änderung des  
Flächennutzungsplanes

.....  
31.10.1989  
.....

ortsüblich bekanntgemacht

.....  
30.11.1989  
.....

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 11.12.1989 bis 11.01.1990  
.....

Feststellungsbeschuß

.....  
06.02.1990  
.....

Billigung des Genehmigungsbescheids  
vom 19.06.1990, geändert am 08.11.1990

.....  
11.12.1990  
.....

Die Flächennutzungsplanänderungen wurden gemäß  
Marktgemeinderatsbeschuß vom 11.12.1990  
überarbeitet.  
Roding, den 14.12.1990

Ingenieurbüro  
Dipl. Ing. H. Frankenberger GmbH  
Lindenstraße 7 · Tel. 09461/2323  
8495 Roding

Eingeschränktes Beteiligungsverfahren  
nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB

vom 02.01.1991 bis 18.01.1991  
.....

Feststellungsbeschuß

.....  
06.02.1991  
.....

Markt Falkenstein

  
(Kulzer)

1. Bürgermeister



Die Regierung der Oberpfalz hat die Flächennutzungsplanänderungen mit Bescheid  
Nr. 420-4621 CHA 7-1 vom 17.6.1990 gemäß § 6 BauGB

unter Maßgaben ~~und Auflagen~~ genehmigt.

Regensburg, den 19.6.1990



Eine Änderung er-  
folgte mit Bescheid  
vom 08.11.1990  
Nr. 220-4621 CHA 7-1

  
Flügel  
Baudirektor

Tag der öffentlichen Bekanntmachung  
(des Wirksamwerdens)

.....  
04.03.1991  
.....

Aufgestellt: Roding, den 24.05.1989

Ingenieurbüro  
Dipl. Ing. H. Frankenberger GmbH  
Lindenstraße 7 · Tel. 09461/2323  
8495 Roding