

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

Die Entwicklungen der letzten 7 Jahre auf der Basis der Konzeption des Flächennutzungsplans von 1979 machen verschiedene Korrekturen des Ausgangskonzeptes erforderlich.

- Auf dem Sektor Wohnbauflächen;

Falkenstein

Trotz jahrelanger Bemühungen des Marktes, das Gebiet "Am Schindlfeld" für abrundende Wohnbebauung zur Verfügung stellen zu können, scheiterte dieses Vorhaben an der mangelnden Abgabebereitschaft des Grundstücksbesitzers. Der Markt zieht hieraus durch die Herausnahme der Fläche als Baufläche für Wohnzwecke nunmehr die Konsequenzen (Änderung 1).

Anstelle dessen soll im Tiergartenweg die vorhandene Splittersiedlung in ihren nicht bebauten Teilen (ca. 7 Parzellen) durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschlossen werden (Änderung 8).

Arrach

Im zweitgrößten Ortsteil Arrach wurden die restlichen Bauplätze auf dem Grundstück der Kirchenstiftung bebaut bzw. gingen in Bauwerberhände über. Für ortsansässigen Bedarf war deshalb eine Erweiterung vorzunehmen (Änderung 5), die östlich an das bestehende Wohngebiet angeschlossen wurde.

- auf dem Sektor der gewerblichen und gemischten Bauflächen:

Durch den Rückzug der DB auf der Strecke Regensburg - Falkenstein bedingt, werden im Zentrum Falkenstein Betriebsflächen der Bahn für bauliche Nutzungen frei. Neben der Sicherung der vorhandenen Betriebe und einer Bushaltestelle bzw. eines Busbahnhofs wurden die östlichen Teilbereiche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die westlichen Zonen des MI-Gebiets ist erst nach Ermitteln von Bauinteressenten die endgültige bauliche Nutzung in Form eines Bebauungsplans festzulegen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet bleiben die Türen für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen z.B. für den Fremdenverkehr offen.

Aufgrund der hohen Signifikanz der Flächen im Ortsorganismus ist eine hohe Anforderung an die bauliche Detailgestaltung zu stellen (Änderung 6).

Zur Ansiedlung der Holzbau- u. Lehrbetriebsstätte Piechatzek, München, wurde die Ausweisung einer Gewerbefläche am westlichen Ortseingang von Völling vorgesehen. Dadurch bedingt verschiebt sich die Versorgungsfläche der OBAG nach So. (Änderung 7).

Im Flächennutzungsplan des Jahres 1979 ausgewiesene Gewerbeflächen am Fuß des Burgbergs sind allesamt bebaut.

Der gewerbliche Schwerpunkt des Marktes muß deshalb aus Gründen der Topographie, des Ortsbildes, des Landschafts- und Immissionsschutzes und des Fremdenverkehrs aus Falkenstein in den Ort Arrach verlegt werden. Dort stehen im Umgriff eines bereits vorhandenen Betriebes Gewerbeflächen mit und ohne Einschränkung in größerem Umfang zur Verfügung (Änderung 2).

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;
1. Flächennutzungsplanänderung im Kernort Falkenstein zur
Ausweisung einer LN anstelle bisherigem allg. Wohngebiet

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

1. Falkenstein

1.1. Ausgangssituation

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, genehmigt mit Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 2. Februar 1979 Nr. 420 - 1191 CHA 1/78, ist die betreffende Fläche als allgemeines Wohngebiet enthalten.

1.2. Planungsvorschlag

Nachdem in absehbarer Zeit keine Abgabebereitschaft durch den Grundstücksbesitzer zu erwarten ist, hat der Markt die Rückumwandlung des allgemeinen Wohngebiets "Schindifeld" in LN beschlossen.

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;
2. - 5. Flächennutzungsplanänderung im Trabantenort Arrach
zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, eines Dorfgebietes,
eines eingeschränkten und nicht eingeschränkten Gewerbegebietes
und zweier öffentlicher Grünflächen

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

2. - 5. Arrach

2.1 Ausgangssituation

Die als Wohngebiet, Dorfgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und öffentliche Grünfläche vorgesehenen Flächen sind im bisherigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Teile der als Gewerbegebiet vorgesehenen Fläche sind im gültigen Plan als nicht ortsgebundener Gewerbebetrieb dargestellt.

2.2 Planungsvorstellung

Die Marktgemeinde Falkenstein verfügt im Kernort über kein geeignetes Gebiet für die gewerbliche Wirtschaft. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Zonen am östlichen Ortseingang unterhalb des Burgbergs sind bebaut. Erweiterungen verbieten sich aus Gründen der Schonung von Orts- u. Landschaftsbild und aus topographischen Gründen.

Von der Topographie und Erschließung würde sich der Ortsteil Völling für einen gewerblichen Ansatz eignen. Der Umstand, daß die Gewerbeflächen nunmehr nach Arrach verlegt werden sollen, liegt in der Verfügbarkeit des Grundstücks in einer Größe von ca. 10 ha begründet. Dort soll in einem GE/NB (eingeschränktes Gewerbegebiet) von 1,5 ha Größe nunmehr eine ortsansässige Firma angesiedelt werden.

Gleichzeitig beabsichtigt der bestehende Betrieb Rösl, Arrach, sich auf einem Teil der im eigenen Besitz befindlichen Flächen zu vergrößern. Hierfür stehen 1,2 ha GE und 1,6 ha GE/NB zur Verfügung. Zur immissionsrechtlichen Pufferung und zur Ortsbilderhaltung innerhalb des Hauptsichtwinkels längs der CHA 15 wurden Teile der Fl.Nr. 146 und Teile der Fl.Nr. 147 im Bereich der Kuppenlage als LN erhalten. Außerdem wurden die östlichen Teile der Gewerbegebietsfläche eingeschränkt auf die Immissionswerte eines Mischgebiets (dB(A), nachts 45 dB(A)). Südlich der Erschließungsstraße für das Anwesen Rösl soll zwischen der Ostgrenze des GE/NB und der Westgrenze der bestehenden Ortschaft (MD) in einer Größenordnung von 0,5 ha die eingeschlossene Restfläche der Abrundung des bäuerlichen Ortskerns dienen, der durch Nutzungen nach § 5 BauNVO bestimmt wird.

Zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und der östlichen Gewerbegebietsgrenze ergibt sich eine Distanz von 220 m, sodaß immissionsmäßige Beeinträchtigungen der Gebiete untereinander trotz der Gewerbelage in der Hauptwindrichtung nicht zu erwarten sind.

Südlich der CHA 15 im östlichen Anschluß an den Ortsrand soll ein Bolzplatz von 0,3 ha entstehen, der den vorhandenen Sportplatz mit 0,6 ha von der Ortsrandbebauung abpuffert.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über den Bestand "Arrach Ost" bzw. den Flurweg nördlich Sportplatz.

Die Versorgung mit Wasser und Kanal wird wie folgt geregelt:

- Die Wasserversorgung erfolgt durch das Kreiswasserwerk beim Landratsamt Cham.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt entweder über einen Sammler mit Pumpstation an die Kläranlage Falkenstein oder über gesonderte Klärteiche mit Einleitung in den Arracherbach.

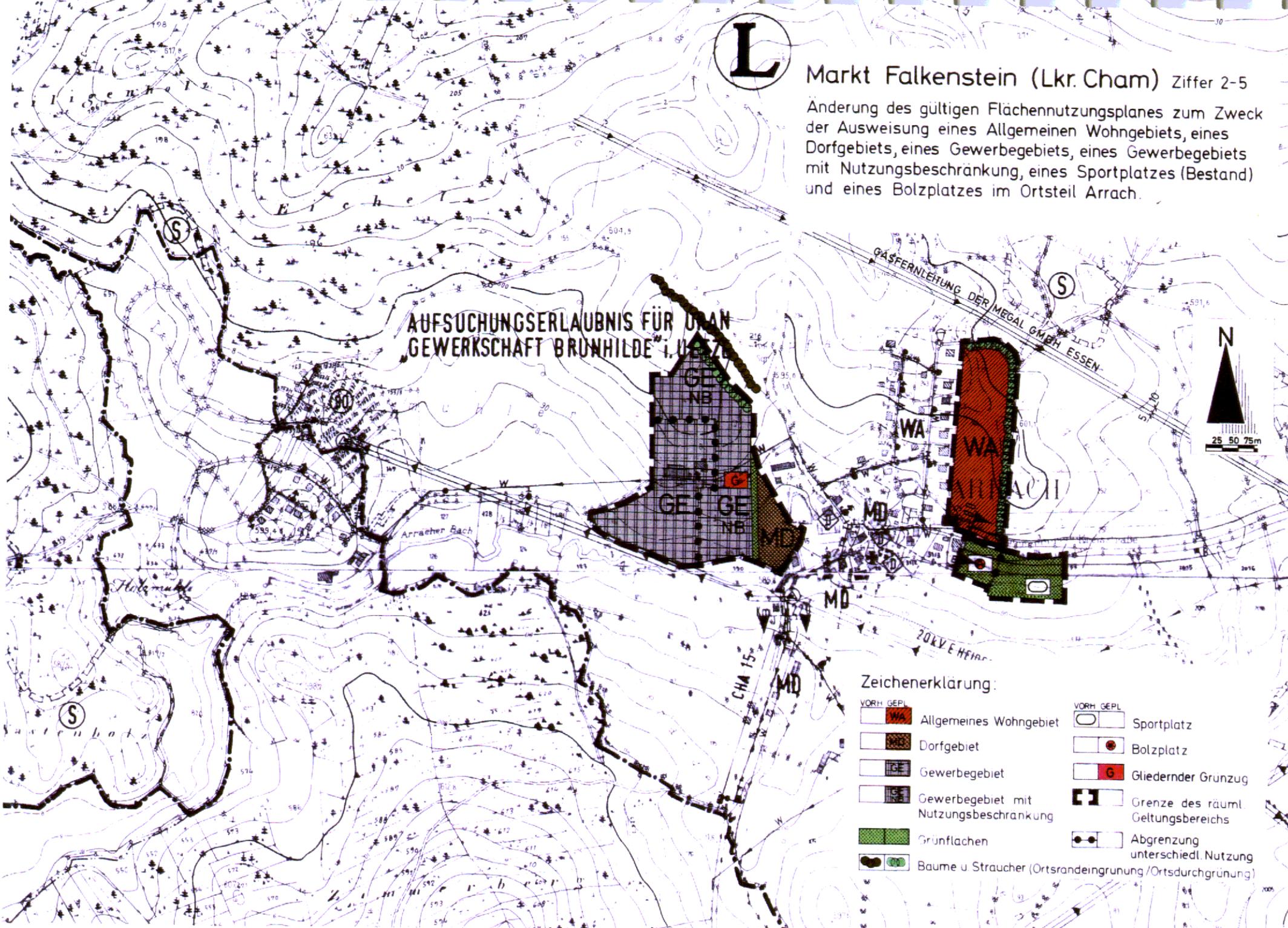
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant und nicht erforderlich.

L

Markt Falkenstein (Lkr. Cham) Ziffer 2-5

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Dorfgebiets, eines Gewerbegebiets, eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung, eines Sportplatzes (Bestand) und eines Bolzplatzes im Ortsteil Arrach.

AUFSUCHUNGSERLAUBNIS FÜR UNAN
GEWERKSCHAFT BRÜNHILDE I. U. S. Z.



Zeichenerklärung:

- | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  VORH. GEPL. WA | Allgemeines Wohngebiet |  VORH. GEPL. Sportplatz | Sportplatz |
|  GE NB | Dorfgebiet |  Bolzplatz | Bolzplatz |
|  GE | Gewerbegebiet |  G | Gliedernder Grunzug |
|  GE NB | Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung |  - - - | Grenze des räuml. Geltungsbereichs |
|  Grünflächen | Grünflächen |  - · - | Abgrenzung unterschiedl. Nutzung |
|  Baume u. Straucher | Baume u. Straucher (Ortsrandeingrünung / Ortsdurchgrünung) | | |

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;
6. Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der Ausweisung eines
Mischgebiets und eingeschränkten Gewerbegebiets

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Ziffer 6

Laut Beschluß des Marktgemeinderats vom 14.Mai 1987 wurde der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes zurückgenommen.

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;
7. Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der Ausweisung
eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung, einer
Versorgungsfläche, sowie landwirtschaftlicher Nutzflächen
beim Ortsteil Völling

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

7. Völling

7.1. Ausgangssituation

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes, genehmigt mit
Bescheid der Regierung der Oberpfalz vom 2. Februar 1979
Nr. 420 - 1191 CHA 1/78, befindet sich auf der Änderungsfläche
der Fl.Nr. 3181 und 3182 hauptsächlich die Nutzung "Versorgungs-
fläche Umspannwerk". Lediglich die Südweststrecke der Fl.Nr. 3182
weist landwirtschaftliche Nutzfläche auf. Fl.Nr. 3191/1 ist als
landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

7.2. Planungskonzeption

Zur Ansiedlung eines textilverarbeitenden Betriebes soll auf einer
Teilfläche der Fl.Nr. 3181 ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschrän-
kung ausgewiesen werden, das an die nördlich vorhandene Dorf-
gebietsbebauung Völlings angrenzt.

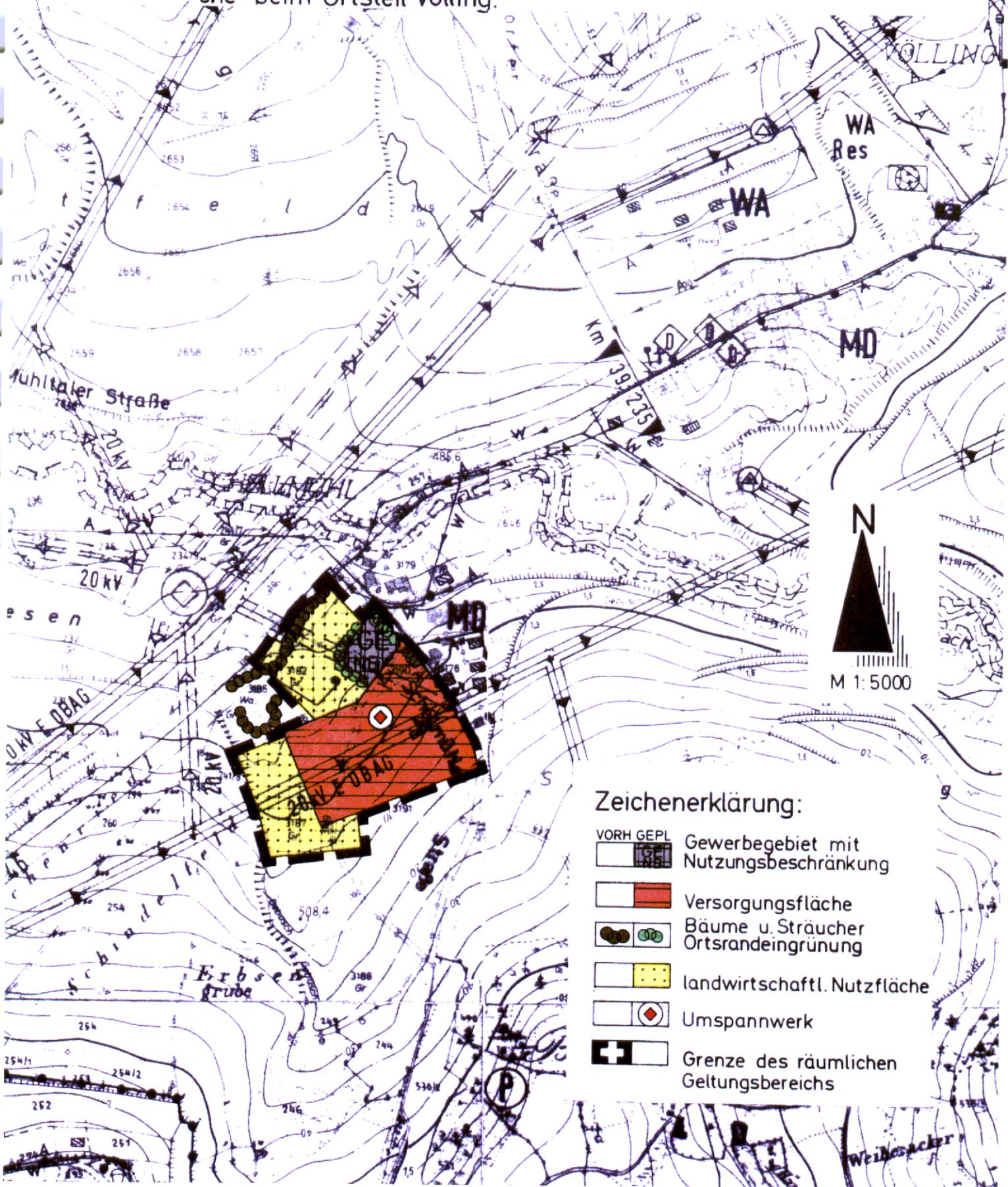
Die im bestehenden Flächennutzungsplan auf den genannten Flur-
nummern eingetragene Versorgungsfläche für das Umspannwerk
der OBAG wurde bereits auf Fl.Nr. 3191/1 in Teilen verwirklicht.
Somit ergibt sich auf letzterer Fläche die Versorgungsfunktion.

7.3. Erschließung

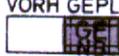
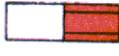
Die Erschließung für das Gewerbegebiet ist gesichert. Die Straßen-
anbindung erfolgt über den Ortsweg der Fl.Nr. 3180 zur St 2146,
die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene
Netz der Kreiswasserversorgung Roding gesichert, der Abwasseran-
schluß geschieht über den Sammler Völling, der längs des Perlbachs
zur Kläranlage Falkenstein verläuft.

Markt Falkenstein (Lkr. Cham) Ziffer 7

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung, einer Versorgungsfläche, sowie landwirtschaftlicher Nutzfläche beim Ortsteil Völling.



Zeichenerklärung:

-  VORH GEPL Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
-  Versorgungsfläche
-  Bäume u. Sträucher Ortsrandeingrünung
-  landwirtschaftl. Nutzfläche
-  Umspannwerk
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, Lkr. Cham;
8. Flächennutzungsplanänderung zum Zwecke der Ausweisung
eines WA-Gebiets in Falkenstein

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

8. Falkenstein

8.1. Ausgangssituation /Planungskonzeption

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes sind abgesehen vom fürstlichen Forsthaus die wenigen Einzelgebäude am Tiergartenweg als Splitter in der landwirtschaftlichen Flur dargestellt.

Nunmehr soll längs der Erschließungsstraße die beidseitige Wohnbebauung den Lückenschluß ermöglichen. Hierdurch entstehen unter Einschluß der vorhandenen Anwesen 2,5 ha Baufläche. Auf einer Felspartie mit natürlichem Anflug entsteht zur Sicherung der landschaftlichen Situation eine öffentliche Grünfläche. Das Forstanwesen wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

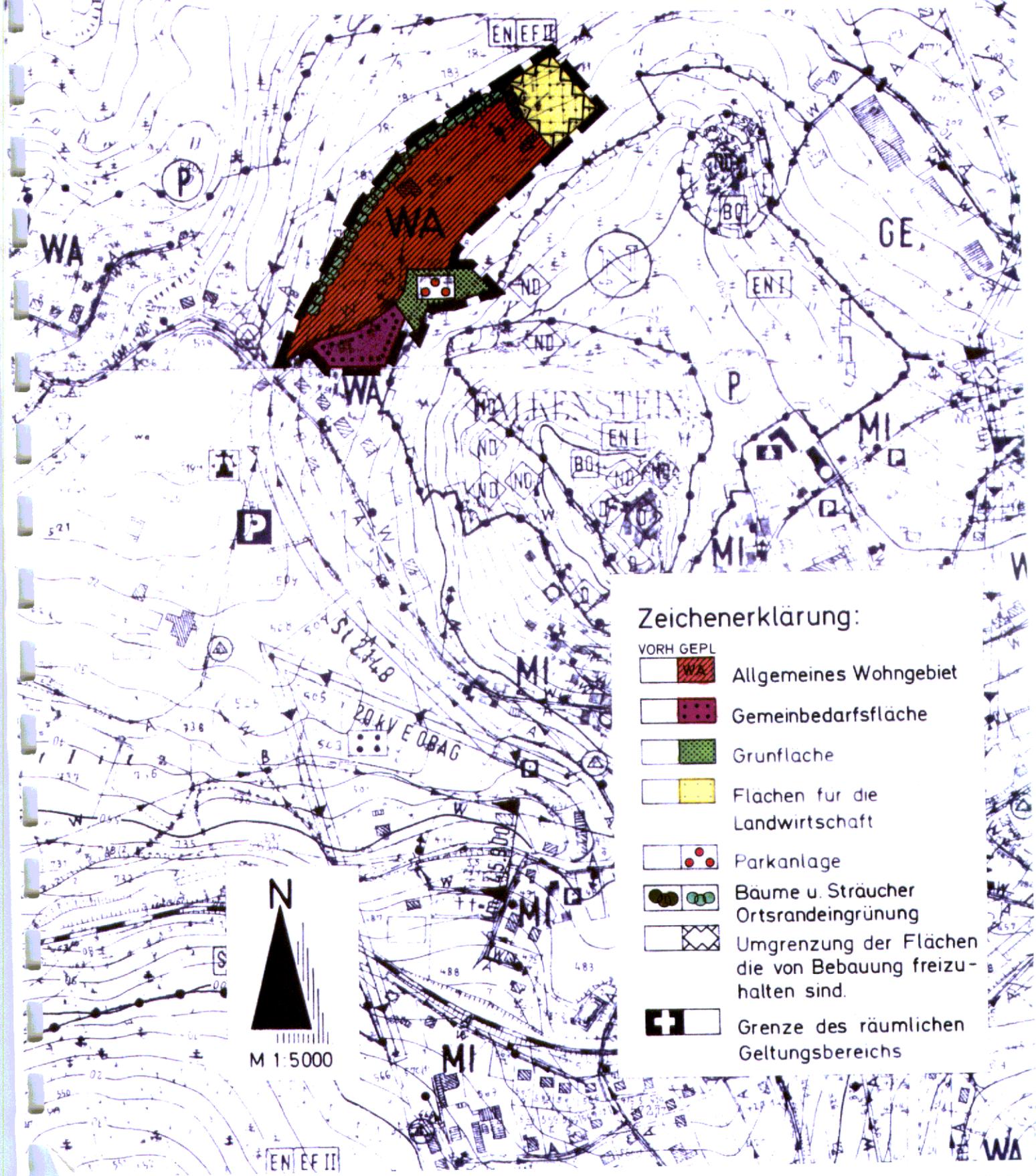
Zur entdgültigen Begrenzung der Längsentwicklung des Baugebiets schließt sich östlich landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem Zusatz "von Bebauung freizuhaltende Fläche" an.

8.2. Erschließung

Der Ausbau der Straße auf eine Breite von ca. 5,0 m ist vorgesehen. Der Wasseranschluß erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Kreiswasserversorgung Roding. Die Entwässerung wird entweder über den Kanal in Falkenstein West (Sonnenstraße) an das Klärwerk, das sich am Perlbach befindet, angeschlossen, oder es erfolgt direkter Anschluß an die Kläranlage.

Markt Falkenstein (Lkr. Cham) Ziffer 8

Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, einer Gemeinbedarfsfläche, sowie einer Grünfläche im Kernort.



Zeichenerklärung:

- VORH. GEPL
-  Allgemeines Wohngebiet
 -  Gemeinbedarfsfläche
 -  Grünfläche
 -  Flächen für die Landwirtschaft
 -  Parkanlage
 -  Bäume u. Sträucher Ortsrandeingrünung
 -  Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Aufstellungsbeschiuß über die Änderung
des Flächennutzungsplanes des Marktes Falkenstein

1. Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG

2. Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG

Billigungsbeschiuß über die Änderung des
Flächennutzungsplanes

ortsüblich bekanntgemacht

1. öffentliche Auslegung vom 05.05.1986 bis

Aufstellungsbeschiuß

Billigung des Genehmigungsbescheids
v.18.02.1987, ergänzt am 28.12.1987

Die Flächennutzungsplanänderungen wurden
gem. Marktratsbeschiuß v.19.01.1988
überarbeitet.

Regensburg, den 20.01.1988

ortsüblich bekanntgemacht

2. öffentliche Auslegung vom 01.02.1988 bis

19.01.1984

07.03.1984/25.07.1985

11.12.1984

10.03.1986

16.04.1986

28.04.1986

05.06.1986

21.08.1986

19.01.1988

ORTSPLANUNGSSTELLE
FÜR DIE OBERPFALZ

22.01.1988

01.03.1988

Markt Falkenstein

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



1, 2-5, 7 und 8

Die Regierung der Oberpfalz hat die Flächennutzungsplanänderungen mit Bescheid
Nr. 420-4621 CHA 7-1 vom 18.02.1987 gemäß § 6 BBauG

unter ~~Einschränkungen~~ ^{Maßgaben} und Auflagen ~~genehmigt~~ ^(Einzelbestimmungen im Bescheid)

Regensburg, den 18.02.1987

Regierung der Oberpfalz
.....
[Handwritten Signature]



Eine Ergänzung erfolgt
am 28.12.87 durch
zweiten Bescheid
Nr. 420-4621 CHA 7-1

15.03.1988

Tag der öffentlichen Bekanntmachung (des
Wirksamwerdens)

Aufgestellt: Regensburg, den 22. August 1984
Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz
I.A.

[Handwritten Signature]
Machalitzky