TEIL E. BEGRÜNDUNG

Gemeinde Falkenberg

Bebauungsplan Falkenberg Süd Teil 2 (West) 3. Änderung

DECKBLATT NR. 3

VORENTWURF

Datum: 28.10.2026 / bearbeitet 09.11.2026
Stand: Vorentwurf

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail. info@breinl-planung.de
Bearbeitung: Florian Breinl Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen ... 3
1.1 Lage und Anbindung ... 3
1.2 Infrastruktur ... 4
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 4
1.3.1 Aussagen des LEP ... 4
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 13 Landshut ... 4
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen ... 5
2. Angaben zum Planungsgebiet ... 8
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung ... 8
2.2 Verkehrsanbindung ... 8
2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme ... 8
2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung ... 9
2.5 Fernmeldewesen ... 9
2.6 Löschwasserversorgung ... 9
2.7 Altlasten ... 9
2.8 Spartengespräche ... 9
2.9 Schutzgebiete ... 10
3. Ziel und Zweck der Planung ... 10
4. Verfahrenswahl | Flächenverbrauch ... 12
5. Städtebauliche Begründung ... 12
6. Festsetzung und Planinhalt ... 13
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche ... 15
6.4 Bauliche Gestalt ... 17
6.5 Verkehrsflächen ... 17
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen ... 17
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze ... 18
6.8 Grünordnung ... 18
7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung ... 19
8. Spezieller Artenschutz ... 19
9. Denkmalschutz ... 20
10. Immissionsschutz ... 21
11. Flächenbilanz ... 21

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans behandelt den Geltungsbereich auf Flurnummern 1135 (Teilfläche), 1138, 1138/1, 1143/2, 1143/3, 1143/1, 1143 und 1139, je Gemarkung Taufkirchen, einer Teilfläche der Flurnummer 82/3, Gemarkung Falkenberg und Flurnummer 420 Gemarkung Falkenberg.

Falkenberg liegt in der Region Landshut im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg.
Falkenberg liegt direkt an der Bundesstraße B20 nördlich von Eggenfelden. Die nächste Bahnstation ist der Bahnhof Eggenfelden an der Bahnstrecke Passau – Neumarkt St. Veit.



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Falkenberg mit Planungsgebiet (roter Kreis), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung



Ausschnitt eines Luftbilds bei Falkenberg mit Planungsgebiet (roter Kreis),
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

Die Gemeinde Falkenberg hält folgende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vor: Es stehen der Kindergarten Falkenberg, die Kinderkrippe Falkenberg sowie der Kindergarten und Kinderkrippe Taufkirchen zur Verfügung. Des Weiteren gibt es die Grundschule Falkenberg-Taufkirchen.
Für die Erwachsenenbildung stehen Programme der Volkshochschulen Volkshochschule Rottal-Inn West, Arnstorf und Simbach am Inn zur Verfügung. Zum Thema „Soziales und Gesundheit“ bietet Falkenberg folgende Anlaufstellen: Die nächsten Apotheken befinden sich in Eggenfelden, Arnstorf, Gangkofen, Pfarrkirchen oder Johanniskirchen. Kreiskrankenhäuser befinden sich in Eggenfelden, Pfarrkirchen und Simbach am Inn.
Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere katholische Kirchen und Pfarrämter.
In der weiteren Umgebung werden zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Kulturelles und Sport angeboten. Es sind zahlreiche Vereine ansässig.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP

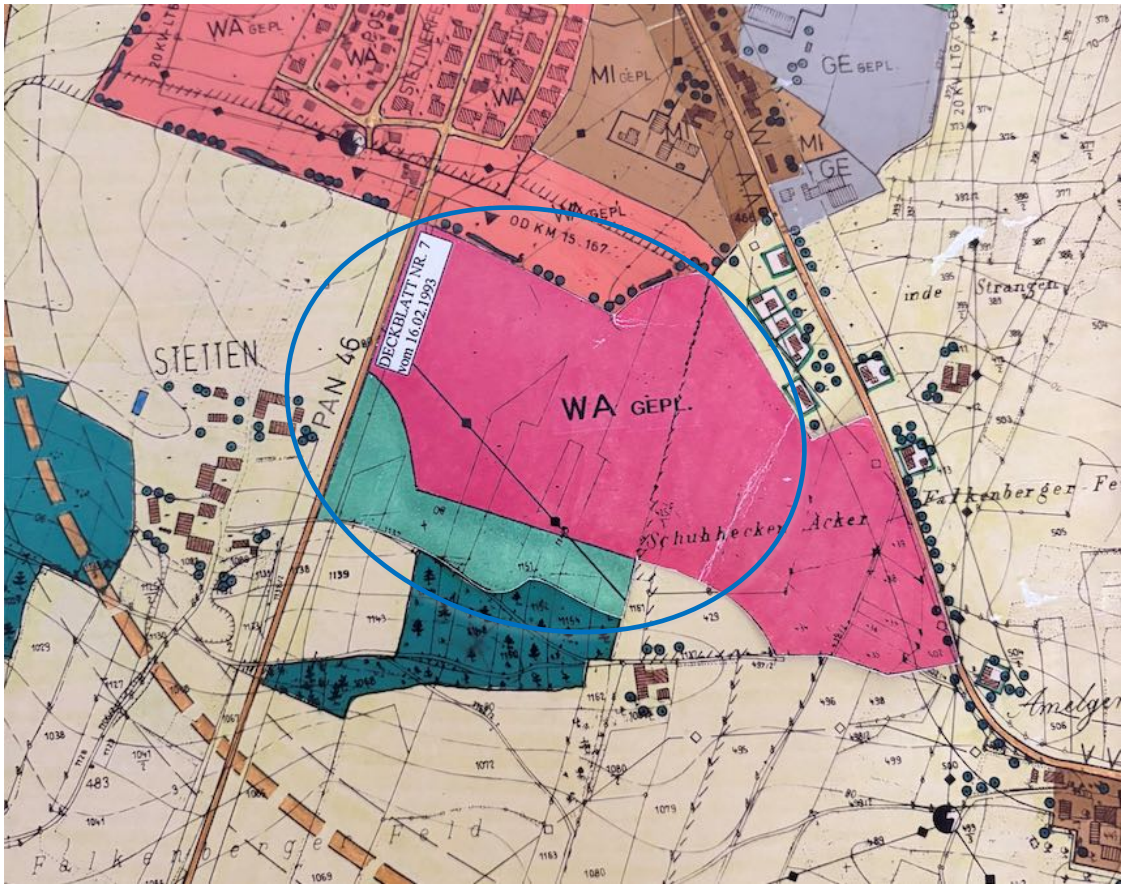
(Stand 01.06.2023)
Falkenberg liegt in der Region 13 (Landshut) und ist gemäß Strukturkarte (Stand: 15.11.2022) verzeichnet als „Allgemeiner ländlicher Raum“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Kreisregion“. Karten und Texte können unter https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 13 Landshut

(Stand 07.03.2024)
Das Planungsgebiet liegt gemäß Karte zur Raumstruktur (Stand 28.09.2007) im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Falkenberg liegt nördlich des Mittelzentrums Eggenfelden. Karten und Texte können unter https://region.landshut.org/seite/547375/inhaltsübersicht.html eingesehen werden.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
Der Bereich des Planungsgebietes liegt im Süden von Falkenberg und ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA, geplant) ausgewiesen, ebenso wie die nördlich angrenzenden Flächen. Nördlich davon sind Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Im Süden des Planungsgebiets ist eine Grünfläche dargestellt, südlich davon Wald. Westlich liegen ein Mischgebiet und eine Grünfläche. Südlich etwas entfernt verläuft die Bundesstraße B20. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.
Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Planungsgebiet erforderlich, durch die Lage überwiegend im geplantem Allgemeinen Wohngebiet liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits vor.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich, da die entsprechenden Schwellenwerte nicht überschritten werden. Die vorliegende Änderung des

Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Es liegt bereits bestehendes Baurecht im Planungsgebiet vor, daher entsteht durch das Vorhaben kein neuer Ausgleichsbedarf. In der vorliegenden Begründung werden anstelle eines Umweltberichts Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter sowie Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sofern erforderlich getroffen. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

1.4.3 Sonstige Vorgaben / Planungen

Gutachten:
Bisher folgende Gutachten der Planung zugrunde gelegt:
- Geotechnischer Bericht, Büro IMH, Projektnummer 26230120, Datum 22.07.2026
- Schallgutachten (liegt derzeit noch nicht vor)

Im Planungsbereich ist die
- Spielplatzsatzung vom 01.10.2025 und die
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Falkenberg vom 25.09.2025 rechtsverbindlich.

Folgende weitere Satzungen bzw. Bebauungspläne sind zu berücksichtigen:
- Falkenberg-Süd, Teil 2 (West) 2. Änderung
- Falkenberg-Süd (Teil 2 – Ost) 1. Änderung
- Falkenberg-Süd (Teil 1 – Ost) 2. Änderung
- Falkenberg-Süd (Teil 1 – Ost)
- Stettner Feld
- Stettner Feld BA 2

- Falkenberg-Süd, Teil 2 (West) Urfassung



2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet schließt eine Fläche von ca. 8,75 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Grünland/Grünflächen und Siedlung,
- westlich Taufkirchener Straße,
- nordöstlich bestehendes Allgemeines Wohngebiet,
- südöstlich Baumstraße und bestehendes Allgemeines Wohngebiet,
- südlich Landwirtschafts- und Waldflächen.

2.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die bestehenden Straßen (Taufkirchener Straße westlich, Baumstraße östlich). Die Taufkirchener Straße bindet südlich an die Bundesstraße B20 an und führt in nördlicher Richtung in die Ortsmitte von Falkenberg. Die Baumstraße verbindet den Bereich mit dem bereits bestehenden Wohngebiet „Falkenberg Süd – Teil 1 (Ost)“.
Innerhalb des Planungsgebiets erfolgt die Erschließung über eine zentrale Anliegerstraße mit verzweigten Wohnwegen.

2.3 Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtfeldern so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.
Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.
Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Gemeinde im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden. Ein Fernwärmnetz liegt nicht vor.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt in Falkenberg durch den Zweckverband zur Wasserversorgung des Oberen Kollbachtales (ZWOK). Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, die Leitungen sind bereits vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser kann über die bestehenden Schmutzwasserkanäle abgeleitet werden. Es ist geplant das Schmutzwasser über das bestehendes Trennsystem zu entsorgen und der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen privater Grundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle bzw. Entwässerungsgräben in die entsprechenden Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf den Parzellen werden Regenwasserzisternen mit Rückhaltevolumen festgesetzt. Für die Versickerung von anfallendem Regenwasser auf befestigten, privaten Flächen liegen keine geeigneten Voraussetzungen vor, daher sind sämtliche Entwässerungsflächen nach der „Versickerung“ mit einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal auszustatten. Sofern dies aus topographischen Gründen nicht möglich ist, erfolgt auch hier eine Ableitung über den Regenwasserkanal.

2.5 Fernmeldewesen

Telefonanbieter im Planungsgebiet ist Telekom. Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung hat im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

2.9 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung (< 6km) befinden sich keine Schutzgebiete. Es liegen keine Hochwasserschutzzonen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Falkenberg Süd Teil 2 (West)“ wurde bisher zweimal geändert.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Falkenberg Süd Teil 2 (West)“ soll der Bereich mit den Flurnummern 1135 (Teilfläche) 1138, 1138/1, 1143/2, 1143/3, 1143/1, 1143 und 1139, je Gemarkung Taufkirchen, einer Teilfläche der Flurnummer 82/3, Gemarkung Falkenberg und 420 Gemarkung Falkenberg neu geordnet und zum Teil verdichtet bebaut werden. Ziel der Planänderung ist es, die städtebauliche Entwicklung an die heutige Nachfrage nach kleineren Parzellen und einer flächensparenden Bauweise anzupassen, zusätzliche Wohneinheiten im bestehenden Siedlungszusammenhang zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung sowie zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu leisten. Gleichzeitig werden die Erschließung und die wasserwirtschaftlichen Belange im Zuge der Neuplanung optimiert.
Grundlage ist das jeweils zugrunde gelegte Bebauungskonzept (Planung, Stand siehe Planunterlagen).

Mit dem Baugebiet „Falkenberg Süd“ Teil West wird die bestehende Ortsstruktur von Falkenberg behutsam umstrukturiert und erweitert. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers im ländlichen Raum, das moderne Wohnformen mit hoher Aufenthaltsqualität, nachhaltiger Infrastruktur und einer starken Einbindung in die Landschaft verbindet.
Das Quartier orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und entwickelt sich über ein hierarchisch aufgebautes Erschließungssystem. Eine zentrale Quartiersachse verbindet die einzelnen Nachbarschaften miteinander und schafft kurze Wege innerhalb des Gebietes. Die Bebauung wird in überschaubare Nachbarschaften gegliedert, wodurch ein identitätsstiftendes Wohnumfeld entsteht. Die Gebäude gruppieren sich um grüne Freiräume und schaffen abwechslungsreiche Straßenräume.

Die Erschließung bindet an die bestehenden Straßen an und erfolgt im Planungsgebiet über eine zentrale Anliegerstraße mit verzweigten Wohnwegen. Dies ermöglicht kurze Wege, reduziert Verkehr und fördert ein ruhiges, sicheres Wohnumfeld. Es werden außerdem wohnungsnahe Spielbereiche, extensive Grünbereiche am Ortsrand und fußläufige Wegeverbindungen in die freie Landschaft geschaffen. Im Zentrum entsteht ein großzügiger Grünraum als Treffpunkt und Spielbereich. Durchgrünte Straßenräume, Baumreihen und private Grünflächen sorgen für hohe Aufenthaltsqualität. Der bisher geplante Spielplatz wird damit auf einer größeren, im Wohngebiet zentralen Fläche des geplanten, mit Fuß- und Radwegen erschlossenen Parks realisiert.

Die Erschließungsstraßen sollen mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einem Multifunktionsstreifen mit 2,5 bis 2,8m Breite hergestellt werden. Die Wohnwege sind mit einer Breite von 5,0 bzw. 5,25 m vorgesehen.

Die Planung sieht eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneten Standorten vor und schafft damit eine Vielfalt an Wohnformen sowie die Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen. Dies schafft soziale Vielfalt und erhöht die langfristige Zukunftsfähigkeit des Wohngebietes.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, anstelle der bisher geplanten 78 Parzellen auf 88 Parzellen zu erhöhen, gleichzeitig jedoch durch die Schaffung von 13 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohnungen und ein Reihenhaus mit 3 Wohnungen die Anzahl von Wohnungen sowie die Vielfalt von Wohnformen zu erhöhen. Mit den geplanten 67 Einfamilien- und 2 Doppelhäusern 6 Kettenhäusern und den vorgenannten Mehrfamilienhäusern werden insgesamt bis zu maximal 235 Wohnungen im Planungsgebiet geschaffen.

Regenwasser soll auf dem Grundstück zurückgehalten werden und anschließend in geplanten Rückhaltebecken gesammelt werden von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Hausleitner Bach. Diese sollen im Zuge der Änderungen auf Teilflächen der Flurnummern 82/3 und 1139/19 in einer Geländemulde liegen.

Die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien und eine ressourcenschonende Gestaltung sind zentrale Leitlinien der vorliegenden Planung.

Das Baugebiet soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden, um eine bedarfsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Realisierung zu gewährleisten.

Um verschiedene, städtebaulich erwünschte Bauformen zu ermöglichen, wurden die planlichen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung bewusst so gestaltet, dass unterschiedliche Varianten zulässig sind. Gleichzeitig wird durch die Vorgaben eine geordnete und übersichtliche Bebauungsstruktur sichergestellt.

Durch die vorliegende Planänderung setzt die Gemeinde Falkenberg ihre Strategie der gezielten Innenentwicklung und Nachverdichtung konsequent fort. Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Durch die geplante Nachverdichtung im baurechtlichen Bestand (planungsrechtlicher Innenbereich) kann ein weiterer Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden.

Für die geplante Bebauung gibt es zum Teil bereits Interessenten.
Der Bebauungsplan (i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB) soll die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 235 Wohneinheiten schaffen. Mit der Planung sollen Innerortsflächen für Wohnbebauungen am südlichen Ortsrand von Falkenberg entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen

Entwicklung zugeführt werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum in Falkenberg langfristig zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Die geplanten Wohnformen, die gute Anbindung sowie die Lage am Ortsrand sind attraktiv für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen, für Familien, Singles sowie kinderlose Paare.
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Falkenberg nicht entgegen.

4. Verfahrenswahl | Flächenverbrauch

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es wird aufgrund der Dimension des geänderten Bereichs das Regelverfahren durchgeführt. Im Geltungsbereich liegt bereits bestehendes Baurecht vor, damit entfällt die Ermittlung eines Ausgleichsbedarfs und die Erstellung eines Umweltberichts, die Auswirkungen der Planung werden jedoch geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung getroffen.

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Falkenberg verfolgt mit der vorliegenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung stellt die Neukonzeption eines bereits geplanten Allgemeinen Wohngebiets dar, welche eine verdichtete Bebauung im Vergleich zu vorheriger Planung (ebenfalls Wohngebäude) vorsieht. Sie trägt dem Ziel des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisung anderenorts wird durch das Vorhaben entgegengewirkt.

5. Städtebauliche Begründung

Die Planung geht im Wesentlichen von der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 88 Parzellen und maximal 235 Wohnungen aus. Das Planungsgebiet liegt etwa 300m von der Ortsmitte entfernt. Es ist verkehrlich direkt an die „Taufkirchener Straße“ im Westen und die „Baumstraße“ im Osten angebunden. Der Bereich wird auch fußläufig erschlossen und an das bereits bestehende Wohngebiet im Osten sowie das Siedlungsgebiet im Norden angebunden. Der östliche Teil des Planungsgebiets wird als weitläufiger Park mit Spielbereichen gestaltet und bildet zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet im Geltungsbereich Bebauungsplan Falkenberg Süd Teil 1 (Ost) einen zentralen Grünbereich.

Das Planungsgebiet bildet etwa mittig eine leichte Mulde und das Gelände fällt von Südosten in Richtung Nordwesten ab. Es werden überwiegend intensiv genutzte

Landwirtschaftsflächen mit Nutzung als Acker überplant. Es liegen keine Gehölze oder Biotopstrukturen in Eingriffsbereichen vor. Ein Spielplatz im Süden wird aufgelöst und als Streuobstwiese gestaltet. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt der gewünschten Entwicklung und den bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungen Rechnung. Der Flächennutzungsplan stellt in der rechtswirksamen Fassung bereits ein Allgemeines Wohngebiet dar. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die baurechtlichen Abstände zu den Nachbarn (bestehende Wohnbebauungen) werden für Hauptgebäude in allen Bereichen eingehalten.

Die fußläufige Nähe zur Ortsmitte wird als ideal für den Wohnungsbau an dieser Stelle gesehen.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für 88 Gebäude mit ca. 235 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht.

6. Festsetzung und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleiben soll.
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan erfüllt die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Grundfläche 1) und Garagen/Carports und Nebengebäuden (Grundfläche 2) individuell entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die in der BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% kommt hier aufgrund angewandten Regelungsmethodik und der Grundstücksverhältnisse bzw. Grundstückszuschnittes und geplanten Bebauung, der oberirdischen erforderlichen Erschließungsflächen nur in modifizierter Form zur Anwendung, da diese bei kleiner werdenden Grundstücken nicht mehr praxistauglich ist und individuell geprüft werden muss. Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- und Garagen/Carports/Nebengebäude darf im vorliegenden Fall durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen i.S. des § 14 (Müll- und Fahrradunterstellplätzen, Gartenwege, Gartenwege, Terrassen, etc.) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden, wobei auf den Parzellen 3, 4, 10, 15, 24, 37, 40, 43, 53, 64, 67, 68, 73, 74, 82

eine Überschreitung **bis max. 0,55** Parzellen 1, 8, 9, 16, 18, 19, 20, 32, 33, 34, 39, 46, 52, 56, 63, 69, 70, 71, 83, 84, 86, 87 eine Überschreitung **bis max. 0,60** auf Parzellen 21, 28, 29, 30,31, 35, 41, 42, 47, 57, 75, 76 eine Überschreitung **bis max. 0,65**, auf Parzellen 7, 22, 48, 49, 50, 58, 62, 88 eine Überschreitung **bis max. 0,70** und auf Parzellen 59, 61, 77, 78, 79, 80 eine Überschreitung **bis max. 0,75** aufgrund der gewünschten Bebauung und relativ kleinen Grundstücke zulässig ist. Einschränkend dazu ist die maximal zulässige Grundfläche für Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage), die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, auf max. 20qm bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches begrenzt wird. Diese zulässige Überschreitung führt zu einer Überschreitung der nach § 17 Satz 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenze (Orientierungswerte). Dieser Versieglungsgrad ist dennoch typisch für diesen Bereich und aufgrund der teils kleinen Grundstücke, der gewünschten Bebauung in Kombination mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen erforderlich. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grundstücke mit ähnlicher Versiegelung. Durch verschiedene Maßnahmen wie z.B. Verwendung teiloffenporiger Beläge können die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gegeben sind und im Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

Zulässige Wandhöhe

Die zulässigen Wandhöhen sowie Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurden wie folgt definiert.

Grundsätzlich sind die festgesetzten Wandhöhen bei den Hauptgebäuden und Garagen/Carports/Nebengebäude bezogen auf einen Höhenbezugspunkt zu messen, der Bezugspunkt muss nicht zwingend die Fertigfußbodenoberkante sein (ist jedoch eine Orientierung für diese). Die geplante Wandhöhe ist etwa gleich der umgebenden Bebauung, nur im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden Wandhöhen bis zu 7,5m zugelassen, dies ist aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise städtebaulich erforderlich und gewünscht.

Die Höhenbezugspunkte wurden so gewählt, dass eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke, angepasst an die künftige Höhe der Erschließungsstraße, eine gute Nutzung des Grundstückes und Berücksichtigung umliegender Bebauung bei gleichzeitig nur moderaten Eingriffen in das Bestandsgelände möglich ist. Von diesen Punkten aus sind die Wandhöhen zu messen. Die geplanten Gebäude sind mit einer Wandhöhe von bis zu 6,5m bei Mehrfamilienhäusern auch bis 7,5m festgesetzt. Nebengebäude sind mit einer Wandhöhe von max. 3,0m gemessen vom Höhenbezugspunkt aus definiert. Die Hauptgebäude sind überwiegend mit 2 Vollgeschossen zulässig, im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind auch 3 Vollgeschosse zulässig. ein Dachausbau ausgebauten Geschossen zulässig. Die Außenwandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika, gemessen. Es können durch die getroffenen Festsetzungen (je nach Geländegestaltung, beispielsweise bei Abgrabungen) größere, sichtbare, Wandhöhen entstehen, wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen bzw. durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Vollgeschosse wiederum begrenzt wird. Das Freilegen der Untergeschosse ist generell unzulässig, damit hier keine größeren Wandhöhen entstehen können. Die zulässige überbaubare Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.
Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,0 m zugelassen. Lediglich auf einzelnen Parzellen wurde zur besseren Nutzung des Grundstücks abweichende Festsetzungen getroffen, dies sind auf Parzellen 4, 5, 7, 8, 9, 10, 21, 22, 43 und 66 Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,2 m und auf Parzelle 76 Aufschüttungen bis 1,5m.

Der Grenzverlauf an der Grundstückgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Insbesondere entlang der „Taufkirchener Straße“ und im Bereich der „Baumstraße“ ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht. Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren, wurden auch Baufenster für Garagen, Carports und Nebengebäude definiert, diese können in deren Baugrenzen oder den Baugrenzen für „Hauptgebäude“ platziert werden. Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage sind jedoch in der Gesamtfläche auf 20qm bezogen auf den gesamten Geltungsbereich begrenzt. Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind u.a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Gartenwege und Entwässerungseinrichtungen zulässig.

Die Lage offenen Stellplätze ist über die festgesetzten Flächen hinaus frei wählbar.

Es wurde die Geltung des Art. 6 BayBO angeordnet. Durch die Einhaltung der nach Art. 6 BayBO geforderten Abstände kommt es planungsrechtlich an Wohnbebauungen (insbesondere bei bestehender Wohnbebauung) zu keiner wesentlichen Änderung bzw. einhergehenden Verminderung der Belichtung. Gesunde Wohn- bzw. Belichtungsverhältnisse sind damit gewahrt. Im Planungsgebiet sind grundsätzlich auch die Abstandsflächen einzuhalten jedoch wurden folgende Abweichungen zugelassen:

Abweichungen zu Art. 6 BayBO wurden aus städtebaulichen Notwendigkeiten bzw. der städtebaulich gewünschten Lage der Baukörper wie folgt zugelassen:

a.) Parzellen 7, 8, 9, 15, 82 und 83 (Kettenhäuser) hier können die Baugrenzen entsprechend den zulässigen Festsetzungen bebaut werden, es darf ohne

seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze gebaut werden. (Grund: Gebäudetypologie)

b.) bei Parzellen 42, 75 und 76 kann direkt an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden, die Abstandsflächen können auf der nördlich gelegenen Grünfläche liegen. (Grund: Flächensparen)

c.) Auf Parzellen 21, 22, 42, 61, 62, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 47, 48 und 49 können die Bauräume für Garagen, Carports und Nebengebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten GR ausgeschöpft werden, die Grenzbebauung von max. 9,0m je Grundstücksseite kann hier überschritten werden. (teils bis zu 23,0m Grund: Flächensparen und sinnvolle Nutzung der Grundstücke)

Durch die vorgenannten Abweichungen sind keine angrenzenden (bestehenden) Wohngebäude betroffen, auch innerhalb des Planungsgebietes bleiben ausreichend Abstände für gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die Nebenanlagen liegen teilweise in den Abstandsflächen der Hauptgebäude und sind dort zulässig, Vorgaben zum Brandschutz sind jedoch einzuhalten.

Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch diese Nachverdichtung die Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Grundflächen und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen fügt sich die geplante Bebauung entlang der „Taufkirchener Straße“ und der „Baumstraße“ baurechtlich in die Umgebung ein. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zwischen den Baugrenzen und zu den nächst situierten Gebäuden nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorliegende Planung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung sowie für die ausreichende Bereitstellung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen. Städtebaulich ist eine sinnvolle Neuanlage mit modernen, energieeffizienten Wohnhäusern mit einer Nachverdichtung durch Erhöhung der Wohnformen und der Wohnungsanzahl gewünscht. Um diesen gewünschten Zielen Rechnung zu tragen wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine attraktive Wohnanlage mit sinnvoller Nachverdichtung in dieser gut angebundenen Innenbereichslage. Dem Bedarf an Wohnraum in Falkenberg wird damit Rechnung getragen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist dabei nicht unverhältnismäßig höher als die Umgebungsbebauung, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist.
Mit der Neuanlage und Nachverdichtung unter Nutzung von innerörtlichen Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

6.4 Bauliche Gestalt

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Generell wurden im Planungsgebiet nur Sattel- Walm- und Pultdächer zugelassen.

Die geplanten Satteldächer sind mit Dachneigungen bis 35° zulässig, wobei zur Reduzierung der Gesamthöhe bei Gebäuden ab 6,50m Wandhöhe nur eine Dachneigung bis maximal 25° zulässig ist, Walmdächer sind zu einer Dachneigung von bis 20°, Pultdächer bis 15° zulässig. Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden und Eingangsüberdachungen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Gebäuden ab 6,50m Wandhöhe sind zum besseren Ausbau des Daches Dachaufbauten (Gauben) bereits ab 20° Dachneigung zulässig.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig. Solarenergieanlagen sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es in dem Quartier, in den prägenden Bereichen eine traditionelle Bauform und Ortsgestaltung zu erhalten, jedoch auch die Vorteile von Flachdächern (geringere nachbarliche Beeinträchtigungen) und die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen.

6.5 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist verkehrlich direkt an die „Taufkirchener Straße“ im Westen (mit Verbindung zur Bundesstraße B20) und die „Baumstraße“ im Osten angebunden. Innerhalb des Planungsgebiets erfolgt die Erschließung über eine zentrale Anliegerstraße mit verzweigten Wohnwegen.
Der Bereich wird auch fußläufig erschlossen und an das bereits bestehende Wohngebiet im Osten sowie das Siedlungsgebiet im Norden angebunden. Der östliche Teil des Planungsgebiets wird als weitläufiger Park mit Spielbereichen gestaltet und bildet zusammen mit dem bestehenden Wohngebiet im Geltungsbereich Bebauungsplan Falkenberg Süd Teil 1 (Ost) einen zentralen Grünbereich.
Die oberirdischen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht. Westlich des geplanten Parks liegen öffentliche Stellplätze, im Bereich der Multifunktionsstreifen ist ebenfalls Parken möglich.
Die Straßen sind überwiegend als Ringerschließung geplant, um das Gebiet durchfahren zu können ohne wenden zu müssen. Müllfahrzeuge müssen in den vereinzelten Stichstraßen nicht einfahren, die Behältnisse werden am Abfuhrtag an der Anliegerstraße aufgestellt.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden auf den Baugrundstücken oberirdisch untergebracht. Westlich des geplanten Parks liegen öffentliche Stellplätze, im Bereich der Multifunktionsstreifen ist ebenfalls Parken möglich.

Stellplätze

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden z.B. Schotterrasen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Werden behindertengerechte Stellplätze geschaffen, dürfen diese auch andere Beläge aufweisen.

Nebengebäude und Nebenanlagen

- Nebengebäude sind in den Baugrenzen für Garagen/Carports/Nebengebäude und innerhalb der Baugrenzen (für Hauptgebäude) zulässsig.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Falkenberg in der Fassung der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu ermitteln.
Die Stellplätze werden oberirdisch angelegt und können entweder in Garagen, Carports oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden.

6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Bestand:
Im Planungsgebiet befinden sich derzeit überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Es liegen keine Gehölze vor. Versiegelung bzw. Überbauung besteht in den Bereichen mit Verkehrsflächen. Es liegt ein Spielplatz im Süden. Amtlich kartierte Biotope oder Ökoflächen fehlen im Planungsgebiet und der näheren Umgebung völlig. Außerhalb des beplanten Bereichs im nahegelegenem Umfeld liegen Siedlungsgebiet, Landwirtschaftsflächen und Wald.

Planung:
Durch das Vorhaben werden bisher landwirtschaftllich genutzte Flächen sowie Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Rodungen von Gehölzen sind nicht erforderlich. Der bisherige Spielplatz soll zurückgebaut und als Streuobstwiese gestaltet werden. Es soll ein zentraler Grünzug mit Spielbereichen und Gehwegen entstehen. Im Bebauungsplan werden sowohl öffentliche als auch private Grün- und Freiflächen festgesetzt. Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche

Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben. Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Abschirmung der privaten Freiflächen erfolgen. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs wird damit soweit wie möglich erhalten bzw. wiederhergestellt.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Im Rahmen der Planung ist zu prüfen ob durch den Bebauungsplan ein neuer bzw. zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG verursacht wird und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.
Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts gilt die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG als bereits abgearbeitet. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wurde im Rahmen der vorausgegangenen Bauleitplanung bereits ermittelt. Die durch die Nachverdichtung entstehende, höhere Versiegelung kann durch die grünordnerischen Maßnahmen, darunter großzügige Grünflächen im Bereich Grünzug/Park sowie Eingrünung des Planungsgebiets insbesondere im Westen kompensiert werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist daher nicht durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf, welcher kompensiert werden muss. Eine gesonderte Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

8. Spezieller Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, darunter überwiegend Ackerflächen, betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass Feldvögel in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Strukturen (Siedlung, Gehölze, Wald mit Kulissenwirkung) und den zahlreichen bestehenden Störungen (Straßen, Wege, Siedlung) im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt einige Sichtungen von Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung des Vorhabens. Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung vor. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Planungsgebiet gab es in den vergangenen Jahren Nachweise folgender wertgebender Arten bzw. Artengruppen: Südlich des Vorhabens an einem Waldrand ist die Sichtung eines Blauen Eichen-Zipfelfalters im Jahr 2003 (Eistadium) verzeichnet. An der Bundesstraße B20 westlich von Falkenberg wurde die Zwergspitzmaus im Jahr 1990 aufgenommen. Bei Unterkettendorf gab es Nachweise eines Wochenstubenquartiers von Fledermäusen der Gattung Plecotus im Jahr 1998. Im sogenannten „Reisachholz“ wurde 2007 die Sichtung eines Baumfalken aufgenommen.
Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten aus der Artenschutzkartierung (ASK) oder sonstigen Quellen innerhalb des Geltungsbereichs und genannten Umkreis sind nicht bekannt. Weitere Fundpunkte oder Flächen der ASK liegen in größeren Entfernungen (> 1km).

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs durch diverse Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Es sind keine Rodungen erforderlich. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen sowie die Anlage von extensiv genutzten Wiesen und Säumen im Zuge der Planung bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen.
Das Vorkommen von Feldvögeln ist aufgrund der Kulissenwirkung von bestehenden Bäumen, Siedlungsflächen und Wald sowie den vorhandenen Störungen durch Straßen, Wegen und Siedlung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

9. Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Geltungsbereich sowie im nahen Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler vor. In nördlicher Richtung liegt etwa 400m entfernt folgendes verzeichnetes Baudenkmal: D-2-77-119-1, Adresse Sommerstraße 5, Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. Zum genannten Baudenkmal bestehen aufgrund der Entfernung, Lage, Topographie, umgebenden Strukturen wie Gehölzen und Siedlung, nur eingeschränkte Sichtbeziehungen zum geplanten Wohngebiet. Es liegen keine weiteren Baudenkmäler im Umkreis von 1km vor.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

10. Immissionsschutz

Da es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt wird derzeit und die Bebauung nichtwesentlich näher an potentielle Lärmquellen rückt (hier Taufkirchener Straße) wird davon ausgegangen, dass der Lärmschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen auch künftig gewahrt sind.

11. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	87.520qm
davon Grundstücke / Bauland	ca.	60.280 qm
davon Frei-/Grünflächen öffentlich	ca.	15.340 qm
davon Straßenfläche öffentlich	ca.	8.470 qm
davon Straßenfläche (Nebenflächen) öffentlich	ca.	1.030 qm
davon Straßenfläche privat	ca.	140 qm
davon Gehweg öffentlich	ca.	1.380 qm
davon Parkplätze öffentlich	ca.	880 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Martin Ganghofer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.