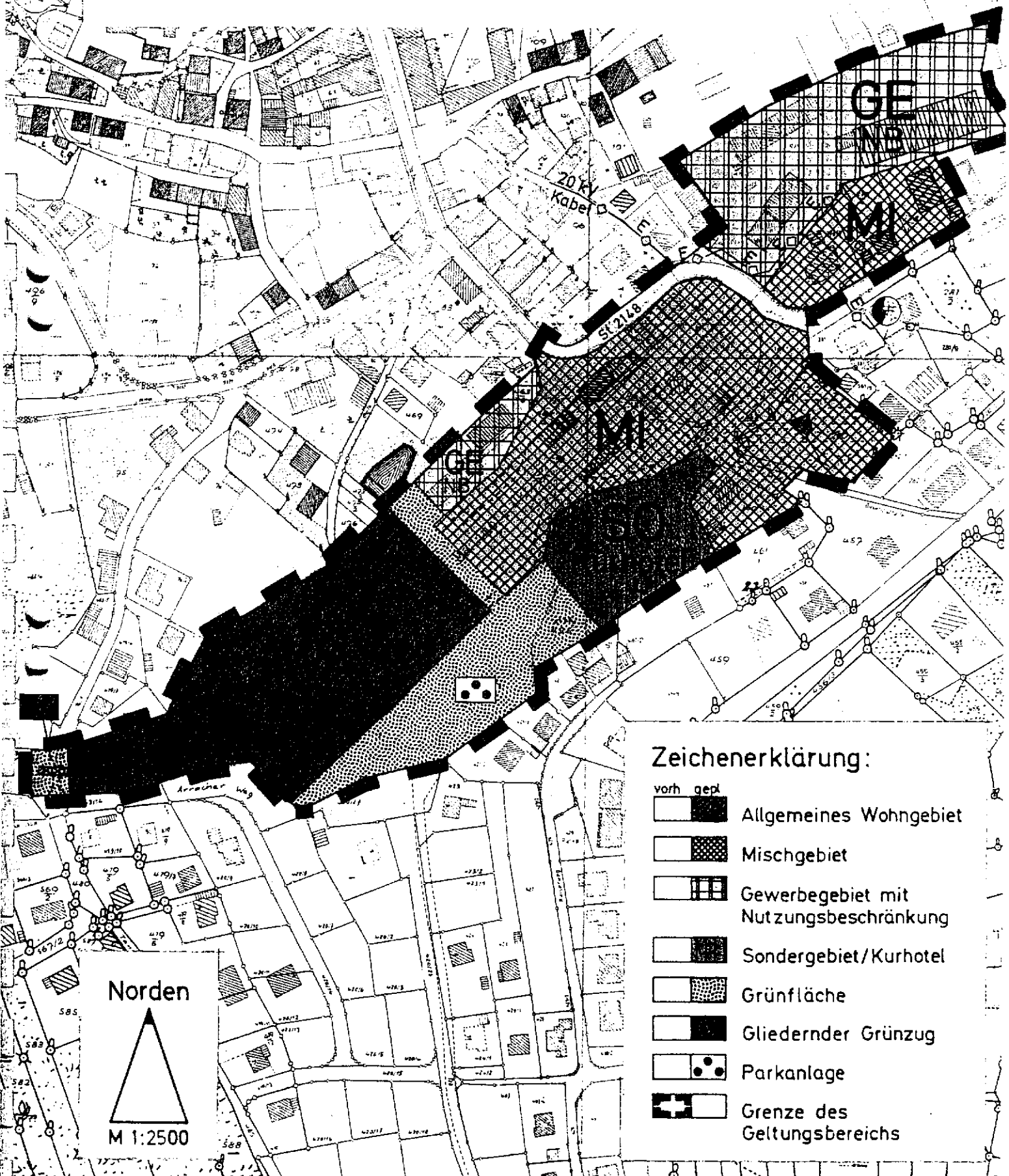


Anlage zur Erläuterung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Markt Falkenstein

Lageplan mit Legende zur 6. Änderung des FNP Falkenstein vom März 1990



Zeichenerklärung:

vorh. gepl.

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
-  Sondergebiet/Kurhotel
-  Grünfläche
-  Gliedernder Grünzug
-  Parkanlage
-  Grenze des Geltungsbereichs

Norden

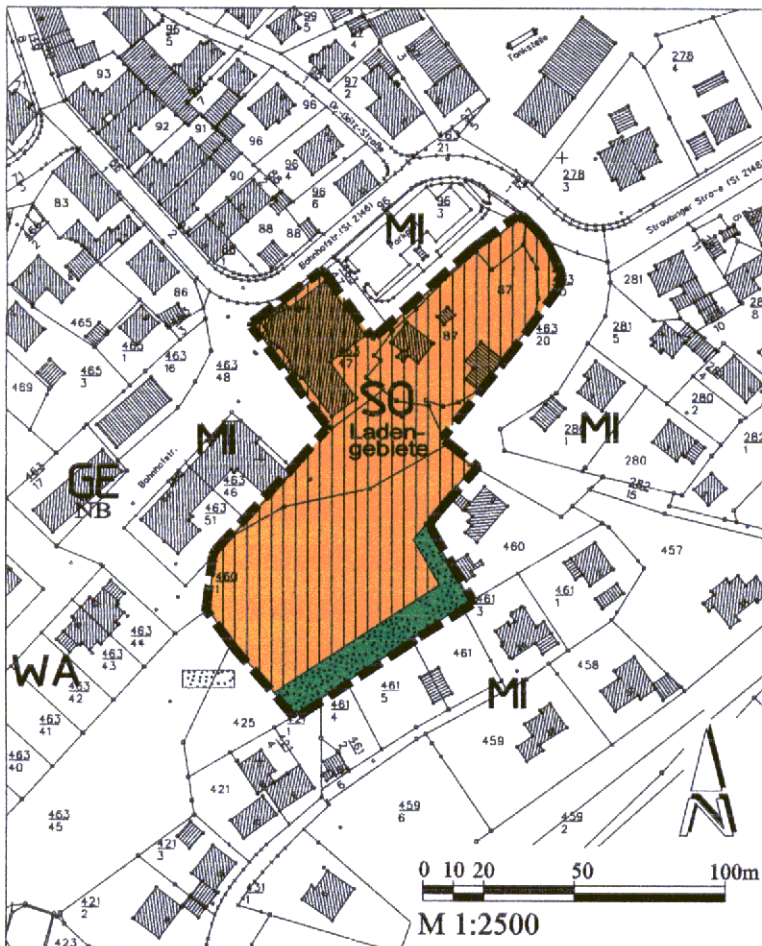


M 1:2500

MKS PLANUNGSBÜRO
 Städtebau – Grünplanung – Hochbau – Tiefbau
 Lindenstr. 34a, 94342 Straßkirchen; Postfach 60, 94340 Straßkirchen;
 Tel. 09424 / 1568 oder 1258, Fax. 8176

16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Marktes Falkenstein

Lageplan: M 1:2500



LEGENDE:

- -
 -
- Räumlicher Geltungsbereich der 16. Änderung des FNP Falkenstein
- Sondergebiet Ladengebiete (gem. §11 Abs.2 BauNVO Stand 1990)
- Gliedernde Grünfläche

Erläuterungsbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Falkenstein

1. Am 11.04.2000 hat der Marktgemeinderat Falkenstein die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (genehmigt mit RS v. 02.02.1979) mit Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Mit der Änderung wurde in gleicher Sitzung das MKS Planungsbüro (Strasskirchen) beauftragt.
Gleichzeitig wurde die Aktualisierung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ (B-Plan) für erforderlich erachtet. Der diesbezügliche Änderungsbeschluss (Deckblatt Nr. 2 zum B-Plan) erfolgte am 16.05.00. Mit der Planung wurde ebenfalls das MKS Planungsbüro betraut.
Ein gemeindlicher Landschaftsplan besteht nicht.
2. Zum überörtlich raumbedeutsamen Vorhaben der Fa. Ebnet (Falkenstein) - sh. Pkt. 5 dieser Erläuterung - wurde von der Regierung der Oberpfalz die Anhörung betroffener Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens veranlasst. Auf Art. 23 BayLplG und die entsprechende Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde verwiesen.
Das Raumordnungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen, dem Vorhaben stehen diesbezüglich keine maßgeblichen Einwände entgegen. Die Ergebnisse der landesplanerischen Beurteilung vom 19.07.00 werden im Abwägungsprozess und anschließend auch bei der Änderung des B-Planes berücksichtigt.
3. Das Plangebiet definiert sich aus den Fl.Nrn. 87, 96/3, 460/1, 463/20, 463/47 und 463/48 der Gemarkung Falkenstein in Gänze bzw. teilweise.
Das Gelände ist heterogen genutzt. Während der nordwestliche Teil durch das Kaufhaus Ebnet und im Norden durch ein Wohnanwesen (Krebs) weitgehend bebaut ist, ist das ehem. Bavaria-Firmengelände (Süden) des künftigen Sondergebietes derzeit noch unbebaut.
Durch die 6. Änderung des FNP (rechtskräftig seit 12.03.1990) wurde im Zuge der Neuordnung des ehemaligen Bahnhofareals der FNP in diesem Bereich erstmals geändert. Die Planfläche wurde als WA, MI, SO Kurhotel und Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE NB) gewidmet. Dieses Deckblatt ist der Erläuterung als Anlage beigelegt.
4. Hierauf bezogen sich auch die Planaussagen des B-Planes „Am Bahnhof“, der mit Deckblatt Nr. 1 vor allem bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung im WA zwischenzeitlich geändert wurde.
Für das in den bisherigen Planungen vorgesehene Kurhotel am Standort des ehemaligen Bavaria-Firmengeländes konnte seitdem kein Investor gefunden werden, obwohl der Markt aktiv und anhaltend entsprechende Anstrengungen unternahm. Gleichzeitig wurde im Ortskern am Marktplatz ein Lebensmittelmarkt geschlossen, weitere Geschäftsaufgaben sind nicht auszuschließen. In der Bahnhofstraße ist für ein anderes Ladengeschäft seit längerem kein Mieter zu finden.
Für den Markt Falkenstein ergibt sich diesbezüglich ein Handlungsbedarf, der den veränderten Anforderungen des Käuferverhaltens und den hierauf Bezug nehmenden, gewerblichen Notwendigkeiten Rechnung trägt.
5. Herr Albert Ebnet, Geschäftsführer des Modehauses Ebnet am Bahnhofplatz in Falkenstein, hat nun im Rahmen eigener Anstrengungen vor, das Plangebiet anschließend an

sein bestehendes Bekleidungshaus gewerblich zu nutzen. Neben der Vergrößerung des eigenen Geschäftes (Bekleidung, Schuhe), sind ein Lebensmittelmarkt, eine Metzgerei, eine Bäckerei und einige kleinere Läden (Optiker, Schreibwaren, evtl. Sportartikel) geplant.

Dies erfordert die Aktualisierung des FNP und des B-Planes in entsprechender Weise. Das bestehende Kaufhaus und ein auf dem freizumachenden Flurstück Nr. 87 geplanter Parkplatz wie auch ein Trakt, der die südöstliche Platzkante als Ersatz für die bestehende Stützmauer schließt, sollen als „Sondergebiet Ladengebiete“ gewidmet werden. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sollen entgegen bisherigen Vorstellungen nicht mehr in einer Tiefgarage, sondern oberirdisch, unter anderem im südöstlichen Grundstücksbereich (Bavaria-Gelände) untergebracht werden. Da die Parkflächen den baulichen Anlagen des Sondergebietes zuzuordnen sind, werden diese ebenfalls als Sondergebiet dargestellt. Eine ausreichende Eingrünung der erforderlichen Stellplätze ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu gewährleisten.

In den zu ändernden Bebauungsplan sind laut des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens Verkaufsflächenbeschränkungen für den Bereich Textil (max. 1500 m²) und den Lebensmittelmarkt (max. 700 m²) sowie der Gesamtverkaufsfläche (max. 3400 m²) aufzunehmen.

Die denkbare Möglichkeit einer Bebauung der im Bebauungsplan als Parkplatz ausgewiesenen Flächen z. B. durch die Überbauung oder Verlegung von Stellplätzen ins Untergeschoss soll ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden. In diesem Fall ist jedoch der FNP (eine Nutzung als SO Ladengebiete kommt wegen der Verkaufsflächenbeschränkung ja nicht mehr in Frage) und auch der Bebauungsplan (bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung usw.) an die Planvorhaben erneut anzupassen.

6. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den bestehenden Anschluss an alle Versorgungsträger gegeben. Bzgl. im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes vorhandener Leitungen (Wasser, Strom), des Brandschutzes, der Abfallentsorgung und der Regenwasserversickerung ist im Bebauungsplan einzugehen.
7. Die durch das Planvorhaben erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des B-Planes zu bezeichnen und falls erforderlich auszugleichen.

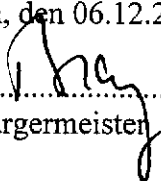
16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Ort: Falkenstein
Kommune: Markt Falkenstein
Landkreis: Cham

ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN

Änderungsbeschluss vom 11.04.2000
Bürgerbeteiligung vom 22.05.2000
bis 09.06.2000
Auslegungsbeschluss vom 12.07.2000
Öffentliche Bekanntmachung vom 14.07.2000
Öffentliche Auslegung vom 24.07.2000 bis 24.08.2000
Erneute Auslegung vom 13.11.2000 bis 27.11.2000
Feststellungsbeschluss vom 06.12.2000

Falkenstein, den 06.12.2000


.....
Brey, 1. Bürgermeister



GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Cham hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 07.03.2001 Nr. 50-610/F.Nr. 7.6 genehmigt.

INKRAFTTRETEN

Der Markt Falkenstein hat am 15.03.2001 die Genehmigung des Deckblattes ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist mit Bekanntmachung wirksam.

Falkenstein, den 15.03.2001


.....
Brey, 1. Bürgermeister

