
Bebauungsplan

Planfassung vom 02. März 2017

„Gewerbegebiet Schellmühl“

Markt Falkenstein



Landkreis Cham

ENTWURF UND PLANUNG:

Ingenieurbüro Wieser
Diplom-Ingenieur (FH)

Schulstraße 16 94262 Kollnburg
Tel.: +49 (0) 9942 / 59 15
Fax: +49 (0) 9942 / 90 40 91

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Marktgemeinderat Falkenstein folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Schellmühl“
in der Fassung vom 02.03.2017 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Ausgefertigt am 22. April 2021

Falkenstein, den 22. April 2021

Markt Falkenstein


Fries

1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Verfahren**
- 2. Begründung zum Bebauungsplan**
 - 2.1 Planungsanlass**
 - 2.2 Planungsziel**
 - 2.3 Planungsgrundlagen**
- 3. Übersichtspläne**
 - 3.1 Flächennutzungsplan**
 - 3.2 Lageplan M/1/1000**
- 4. Bebauungsplan**
- 5. Textliche Festsetzungen**
- 6. Planliche Festsetzungen**
- 7. Grünordnerische Festsetzungen**
- 8. Textlich festgesetzte Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- 9. Hinweise**
- 10. Umweltbericht**

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

1. Verfahren:

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in den Sitzungen vom 01. Dezember 2015, 19. Januar 2016 und 19. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. Mai 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein, in der Fassung vom 28.06.2016 in der Zeit vom 25.07.2016 bis 10.08.2016 stattgefunden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein, in der Fassung vom 28.06.2016 in der Zeit vom 14.07.2016 bis 12.08.2016 stattgefunden.

1.4 Billigung

Der Marktgemeinderat hat am 02.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.03.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

1.5 Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein, in der Fassung vom 02.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 öffentlich ausgelegt.

1.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, für den Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein, in der Fassung vom 02.03.2017 in der Zeit vom 13.04.2017 bis 24.05.2017 stattgefunden.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

1.7 Satzungsbeschluss

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktrats vom 25.07.2017 den Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ in Falkenstein, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2017 als Satzung beschlossen

1.8 Bekanntmachung

23. April 2021

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

23. April 2021
Markt Falkenstein, den

.....
1. Bürgermeisterin Heike Fries



Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

2. Begründung zum Bebauungsplan:

2.1 Planungsanlass:

Der Marktrat Falkenstein hat am 19. Januar 2016 für das „Gewerbegebiet Schellmühl“ eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen.
In den Marktratssitzungen am 01. Dezember 2015, 19. Januar 2016 und 19. April 2016 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ gefasst.

2.2 Planungsziel:

Der Markt Falkenstein plant für das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet (aktuell im Verfahren) nun die Fortführung der Bauleitplanung.
Da durch den B-Plan niemand in seinen Rechten verletzt wird ist ein Normenkontrollverfahren unwahrscheinlich.
Während dem Scopingverfahren wurden von den Nachbarn weder Einwände noch Bedenken erhoben bzw. geäußert.

Ziel und Zweck der Planung:

Es wird beabsichtigt für die Tiefbaufirma Schorpp einen neuen Firmensitz im Markt Falkenstein zu errichten.
Für eine Ansiedlung des Betriebes in bestehenden Gewerbegebieten gibt es im Markt Falkenstein keine verfügbaren Flächen.
Zur Deckung des Flächenbedarfes für das geplante Gewerbegebiet wurden in diversen Vorgesprächen zwischen Bauherrn und dem Markt Falkenstein unterschiedliche Flächen geprüft.
Eine städtebaulich gewünschte innerörtliche Verdichtung durch Gewerbegebiete ist aus Immissions-schutzrechtlichen Gründen hier nicht realisierbar.

Ansiedlung Tiefbauunternehmen:

Die Fa. Tiefbau Schorpp ist bereits seit längerem auf der Suche nach geeigneten Flächen für die Ansiedlung ihres Betriebes. Zum Betätigungsfeld des Unternehmens gehören neben Kabel-, Kanal- und Wasserleitungsbau auch Pflaster- und Gartenbauarbeiten.
Zu den geplanten Betriebsgebäuden (Verwaltung, Lager- und Maschinenhallen) ist auch ein Betriebsleiterwohnhaus geplant.
Als vorteilig anzusehen ist die vorhandene infrastrukturelle Situation. Durch die direkt entlang des geplanten „Gewerbegebietes Schellmühl“ verlaufende Staatsstraße ST 2146 und den bereits ausgebauten Kreuzungspunkt „Schellmühler Straße – ST 2146 ist eine Erschließung mit kurzen Wegen ohne größere Auswirkung auf Natur und Mensch möglich.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ soll der aktuell vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen gedeckt werden.

Auswirkungen:

Für den Markt Falkenstein bedeutet die Verwirklichung dieses Konzeptes eine langfristige wesentliche Verbesserung und Erhöhung der Wirtschaftsstruktur bzw. –kraft.
Zusätzlich werden durch diese städtebauliche Weiterentwicklung eine größere Anzahl von ortsnahe Arbeitsplätzen geschaffen bzw. erhalten.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

Umweltauswirkungen bezüglich Mensch, Natur, Landschaftsbild:

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind bau- und anlagebedingt geringe Auswirkungen gegeben.

Auf Schutzgut Klima, Luft, Wasser und Landschaftsbild sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Schutzgut Boden sind auf Grund der erforderlichen Geländeanpassung sowie der Entfernung des Oberbodens erheblich.

Durch die Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Für die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch kann ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft prognostiziert werden.

2.3 Planungsgrundlagen:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schellmühl“ wird aus dem Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 20) entwickelt. Im Deckblatt Nr. 20 werden die betroffenen Flächen als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen.

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schellmühl“ wurde die digitale Flurkarte (DKF), entsprechende Luftbilder und die Biotopkartierung verwendet.

Die Geländestruktur wurde digital erfasst und die ermittelten Höhenschichtlinien in den B-Plan übertragen.

2.3.1 Beschreibung des „Gewerbegebietes Schellmühl“

Der geplante Bereich liegt nordöstlich von Falkenstein entlang der Staatsstraße ST 2146 im OT Schellmühl.

An das geplante Gebiet schließen im Nordosten ein Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO) und im Osten ein Gewerbegebiet (GE NB § 8 BauNVO) an.

Nordwestlich wird das geplante „Gewerbegebiet Schellmühl“ durch die Staatsstraße ST 2146 begrenzt.

Im Südosten befinden sich „Flächen für Versorgungsanlagen – Umspannwerk“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Betroffene Grundstücke:

Flur-Nr. 3181, Gem. Falkenstein: Eigentümer: Martin Schorpp, Holzmühle 13, Rettenbach

Flur-Nr. 3182, Gem. Falkenstein: Eigentümer: Martin Schorpp, Holzmühle 13, Rettenbach

Gelände und Bodenverhältnisse:

Die Neigung des Geländes von Nordwest nach Süd-Ost im Querprofil beträgt ca. 6 %. Die Höhe des geplanten Bereiches beträgt am tiefsten Geländepunkt an der Nordostgrenze ca. 487 m ü. NN und am höchsten Geländepunkt an der Südwestgrenze ca. 494 m ü. NN

Die überplanten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. genutzt. Der entlang des Grundstücks im westlichen und nördlichen Bereich vorhandene

schützenswerte Bewuchs liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Es handelt sich um ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop - naturnaher Bachlauf mit

uferbegleitender Vegetation - und soll als bestehende Randeingrünung genutzt werden

Es wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen in diesem Bereich kann von einer ca. 15 – 20 cm starken Oberbodenschicht ausgegangen werden. Darunter ist mit Böden der Bodenklasse 3 – 5 zu rechnen. In Teilbereichen ist auch das Vorhandensein von Bodenklasse 6 – 7 möglich.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

2.3.2 Planungs- und Erschließungskonzept

Verkehrerschließung:

Die Erschließung des geplanten „Gewerbegebietes Schellmühl“ soll über den bestehenden, bereits ausgebauten Knotenpunkt „Schellmühler Straße“ – St 2146 direkt an die Staatsstraße ST 2146 erfolgen.

Durch den kurzen, direkten Weg von der Staatsstraße St 2146 zum geplanten „Gewerbegebiet Schellmühl“ wird der OT Schellmühl nicht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigt.

Der direkte Anschluss an die St 2146 stellt sowohl die Anbindung an den Raum Cham, als auch an die Bundesautobahn BAB 3 her.

Laut Vereinbarung zwischen dem Markt Falkenstein und dem Staatlichen Bauamt Regensburg ist zum momentane Zeitpunkt keine Linksabbiegespur erforderlich.

Zum Gewerbegebiet selbst ist keine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße erforderlich. Lediglich eine entsprechende Betriebszufahrt / Einmündung zur Parzelle muss hergestellt werden.

Die innerbetriebliche Erschließung richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf des Betriebes

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung bzw. den Anschluss an das bereits bestehende, Wasserversorgungsnetzes der Kreiswerke Cham sichergestellt.

Abwasserbeseitigung:

Das im Gewerbegebiet, in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist über die gemeindliche Kläranlage des Marktes Falkenstein abzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht über die gemeindliche Kanalisation aufgenommen und abgeleitet werden. Deshalb wird dieses, nach vorheriger Sedimentation über Versickerungsrigolen oberflächennah versickert.

Zusätzlich werden noch Rückhaltungsmöglichkeiten (Zisternen) auf dem Betriebsgelände geschaffen.

Die Dimensionierung und Darstellung erfolgt vor Baubeginn im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahren.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

Strom und Telefon:

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt nach Abwägung wirtschaftlicher Gesichtspunkte ober- bzw. unterirdisch.

Die Planung der jeweiligen Verteilungsnetze erfolgt über die einzelnen Versorgungsunternehmen (Bayernwerk, Elektrizitätswerk Heider, Telekom, Amplus AG, etc).

Zur Unterbringung der Verteilernetze werden geeignete und ausreichende Trassen im Straßenbereich vorgesehen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen, sowie die Sicherheit und deren Betrieb, werden nicht beeinträchtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bayernwerk AG

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. insbesondere während der Bauarbeiten, sind umgehend mitzuteilen.

Baufahrzeuge, Kräne usw. sind so zu positionieren, dass ein Überschwenken der UW-Zaunanlagen und damit eine Annäherung der in Betrieb befindlichen elektr. 110 kV-Freiluftanlagen ausgeschlossen ist. Das Umspannwerk darf durch Unbefugte nicht betreten werden. Die Zufahrt zum Umspannwerk und zum Schaltheus ist stets frei zu halten.

Abwehrender Brandschutz

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet wird gem. DVGW-Merkblatt W405 eine Löschwasserversorgung im Umfang von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Std. im Umkreis von 300 m sichergestellt.

Diese Sicherstellung erfolgt zum Teil durch das öffentliche Leitungsnetz mit 48 m³/h.

Die erforderliche Restmenge wird durch eine im nahen Perlbach zu errichtende Saugstelle gewährleistet. Die Errichtung und Unterhalt der neu zu erstellenden Saugstelle ist vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer des neuen Gewerbegebietes zu übernehmen.

Die Erstellung der Unterlagen erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Die Erschließungsstraßen im gesamten „Gewerbegebietes Schellmühl“, sowie die innerbetrieblichen Zufahrten zur Löschwasserversorgung werden so dimensioniert, dass alle Einrichtungen durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zügig angefahren werden können.

Vorkehrungen bezüglich der Einhaltung der innerbetrieblichen Brandschutzvorschriften müssen durch entsprechende Brandschutzkonzepte beim Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

Belange der Denkmalpflege:

Hinweis:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forstsetzung der Arbeiten gestattet.

Wild abfließendes Wasser:

Hinweis:

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Falls erforderlich werden im Rahmen der Freiflächenplanung diese Risiken bezüglich Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen berücksichtigt.

2.3.3 Flächen und Erschließungskosten

Brutto- und Nettobaulandflächen

Fläche Geltungsbereich „GE Schellmühl“	9.310 m ²
Bruttobaulandfläche:	9.310 m ²
Abzüglich Zufahrt	115 m ²
Abzüglich private Grünflächen	1.900 m ²
Abzüglich Eingrünung	470 m ²
Nettobaulandfläche:	6.825 m ²

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

Erschließungskosten

1	Erschließungsstraße GE (Fahrbahnbreite 5,00 m)	0,00 m²	82,00 €/m²	0,00 €
2	Erschließung Wasser + Kanal	pauschal		7.500,00 €
3	Erschließung sonstige Sparten	pauschal		2.500,00 €
4	Straßenbeleuchtung	pauschal		1.500,00 €
5	Verkehrsbeschilderung / Markierung	pauschal		500,00 €
6	Bepflanzung	pauschal		500,00 €
7	Sonstige Nebenkosten			2.500,00 €
8	Grunderwerb für Erschließungs- straße, Zufahrten, etc.	0,00 m²	15,00 €/m²	0,00 €
Summe Erschließungskosten:				15.000,00 €

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

2.3.4 Grünordnung

Das GE wird über die Abzweigung Schellmühl direkt von der Staatsstraße 2146 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Schellmühler Straße. Die direkte Zufahrt von der Staatsstraße zum hinterliegenden Flurstück ist zukünftig nicht mehr erforderlich und soll zurückgebaut werden.

Außerhalb, angrenzend an den Geltungsbereich grenzt südlich ein ausparzellierter, nicht mehr genutzter Feldweg und am nordwestlichen Rand das Nebengewässer des Perlbaehes in einem eigenen Flurstück. Der Bach / Graben ist im Bereich der westlich angrenzenden Teiche und des Umspannwerks verrohrt, die unterhalb gelegene Mündung zum Perlbaeh ist durch einen Damm mit Mönch abgeriegelt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 0,93 ha.



Das GE ist durch die vorhandenen Gehölzstrukturen bereits hervorragend eingegrünt.

Selbst im Winter besteht keine Blickbeziehung zur Burg Falkenstein.

Auch aus Blickrichtung Norden vom Baugebiet an der Ettmannsdorfer Straße aus ist das neue GE durch die angrenzenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar.



Entlang der Schellmühler Straße wird eine Baumreihe festgesetzt.

Zum Gewässer wird ein 5 m breiter Uferstreifen als Grünfläche als extensives Grünland festgesetzt.

Böschungen werden mit autochthonen Gehölzen begrünt.

Eine weitere Zufahrt zum GE unmittelbar von der Staatsstraße wird beseitigt und die Gewässerverrohrung entfernt.

2.3.5 Ausgleich

Das Intensivgrünland des GE ist gemäß Bayerischen Leitfaden mit dem Faktor 0,6 auszugleichen.

Bruttobaulandfläche:				9.310 m ²
Abzüglich Zufahrt				- 115 m ²
Abzüglich private Grünflächen				- 1.900 m ²
Abzüglich private Eingrünung				- 470 m ²
Nettobaulandfläche:				6.825 m ²
Ausgleichsbedarf:				
Nettobaulandfläche	6.825 m ²	x	0,6	= 4.095 m ²
Zufahrt asphaltiert	115 m ²	x	1,0	= 115 m ²
Ausgleichsbedarf				4.210 m ²

Der Ausgleich erfolgt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche in der Gemarkung Arrach auf Flur 259 TF und 387 TF.

Von dieser Fläche werden 4.210 m² Ausgleichsfläche abgebucht.

Im Biotopkataster ist diese Fläche unter 6940-0028-002 erfasst.

Zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 1993 lag diese Fläche bereits brach. Das Biotopkataster nennt als dominante Arten Waldsimse, Rasenschmiele, Kamm- und Sumpfschnecke, Pfeifengras, Braunsegge und Sumpf-Veilchen. Am nördlichen Waldrand ist die Fläche trockener, hier wachsen Borstgras, Besenheide, Kriechweide und Heidelbeere. Infolge Nutzungsaufgabe ist die Grasnarbe heute stark verfilzt.

Am südöstlichen Rand wird das Flurstück begrenzt durch einen Entwässerungsgraben mit Trapezprofil. Über diesen Graben führt eine verrohrte Überfahrt zum angrenzenden Flurstück Gem. Arrach Flur 397.

Entwicklungsziel nach einer Entwicklungspflege von 8 Jahren ist eine artenreiche, extensive Nasswiese bzw. Streuwiese.

Die brachgefallene Nasswiese ist zukünftig durch zweischürige Mahd ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu pflegen. Der 1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt ab August. Das Mähgut ist zu heuen und abzutransportieren. Mulchschnitt ist nicht zulässig.

Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 397 ist der trennende Graben an zwei Stellen auf jeweils einer Länge von ca. 10 Metern auf zu weiten. Abdeckung des Rohbodens mit Grassoden und strukturreiche Ufergestaltung, z.B. durch Einbringen von Wurzelstubben, Totholz. Pflanzung von einer Gruppe von mindestens 3 Erlen am Grabenufer. Gehölzsukzession entlang des Grabens ist zu erhalten.

Deckblatt Nr. 20

Änderung des Flächennutzungsplans

- Deckblatt Nr. 20 -

Markt:

Falkenstein



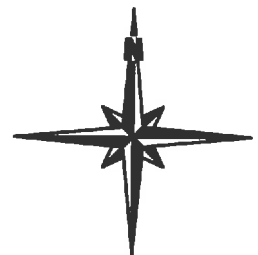
Landkreis:

Cham

Entwurf und Planung:

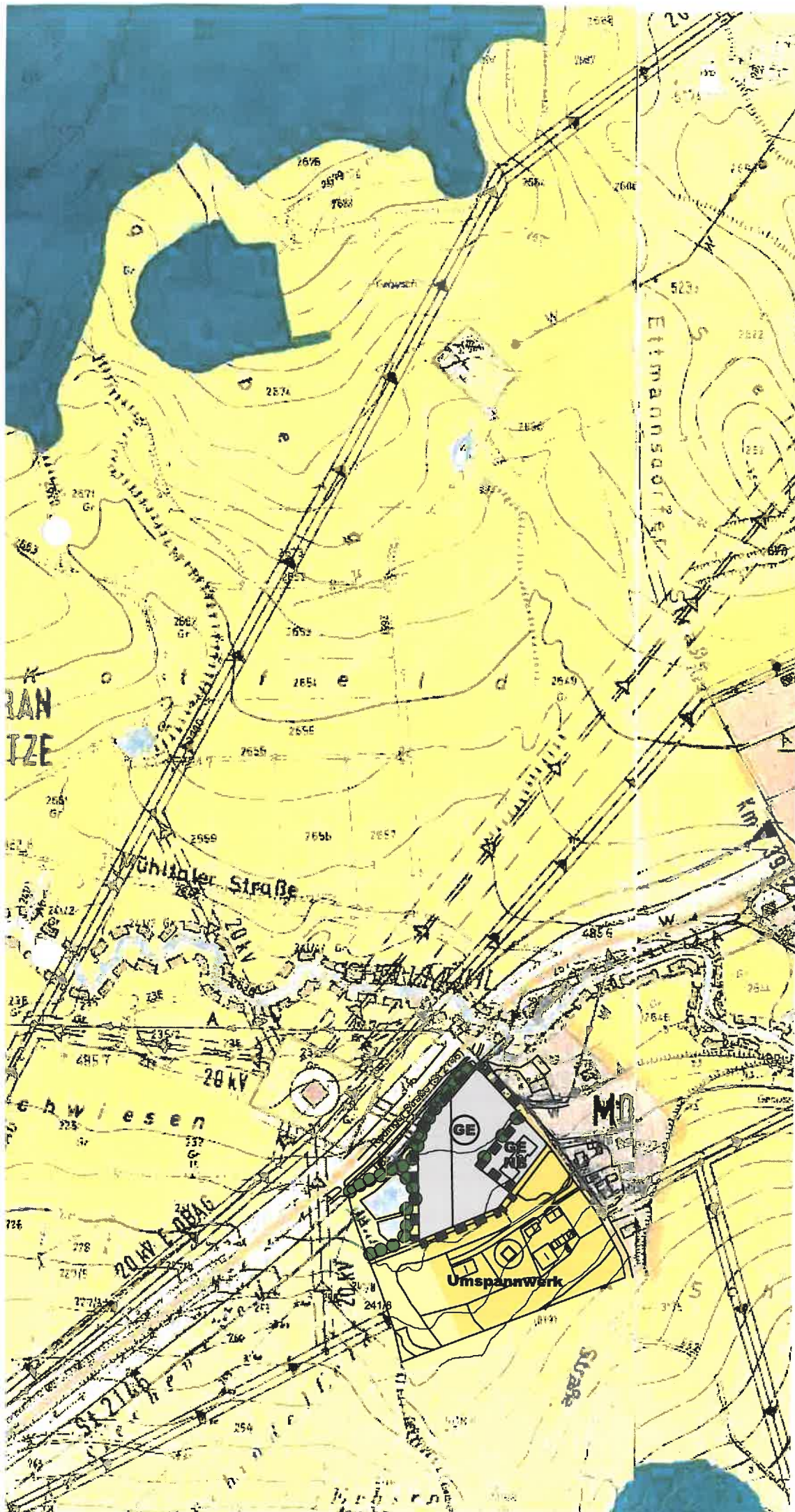
Ingenieurbüro Wieser
Diplom-Ingenieur (FH)
Schulstraße 16 94262 Kollnburg
Tel.: +49 (0) 9942 / 59 15
Fax: +49 (0) 9942 / 90 40 91

Maßstab M / 1 / 5000



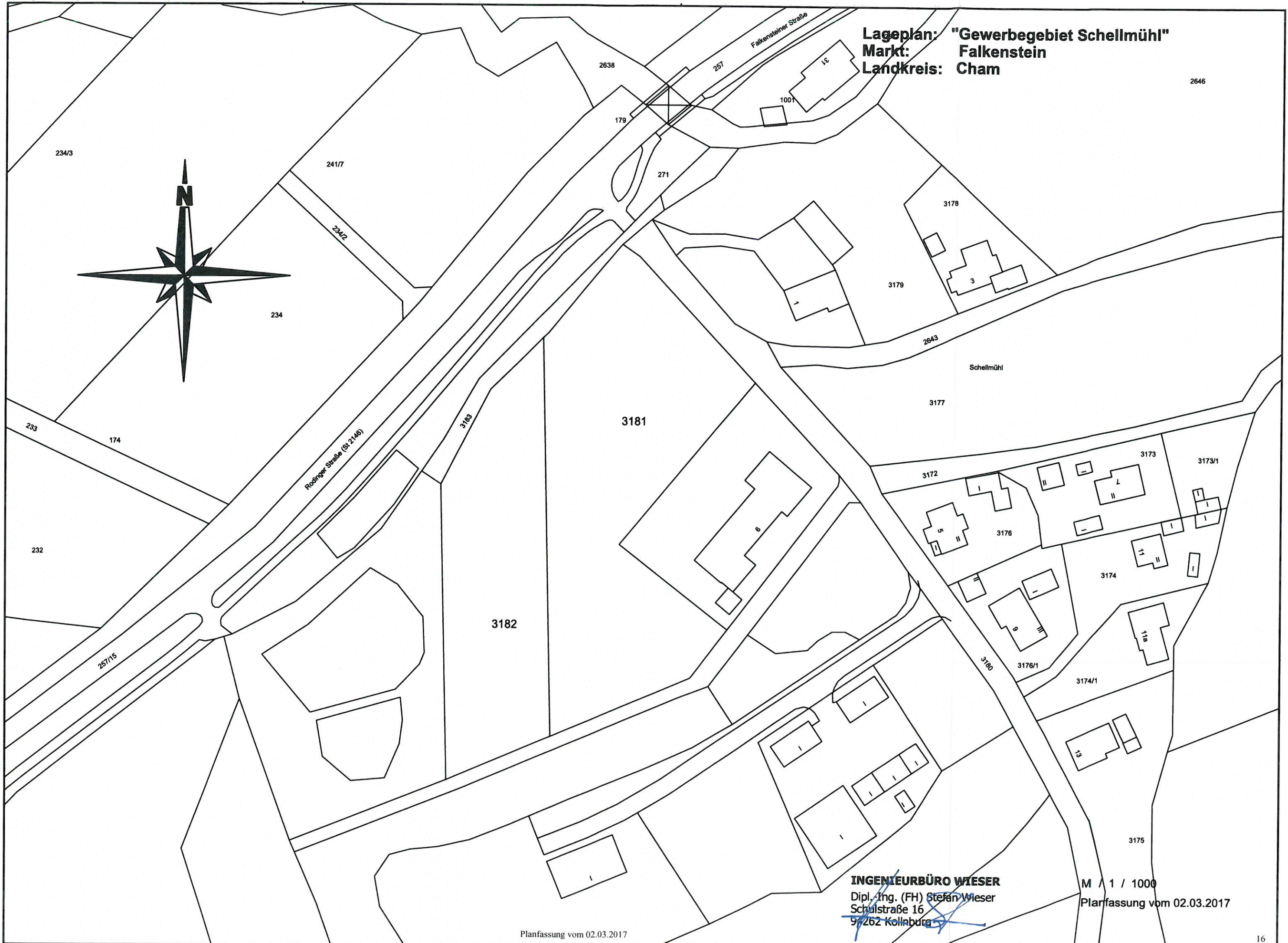
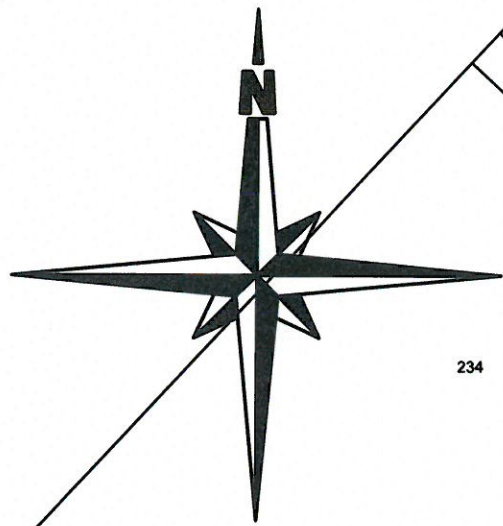
Zeichenerklärung:

-  Gewerbegebiet "GE"
(§8 BauNVO)
-  Flächen f. d. Landwirtschaft
(§5 Abs.2, Nr.9, BauGB)
-  Flächen f. Versorgungsanlagen
(§5 Abs.2, Nr.4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Lageplan: "Gewerbegebiet Schellmühl"
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

2646

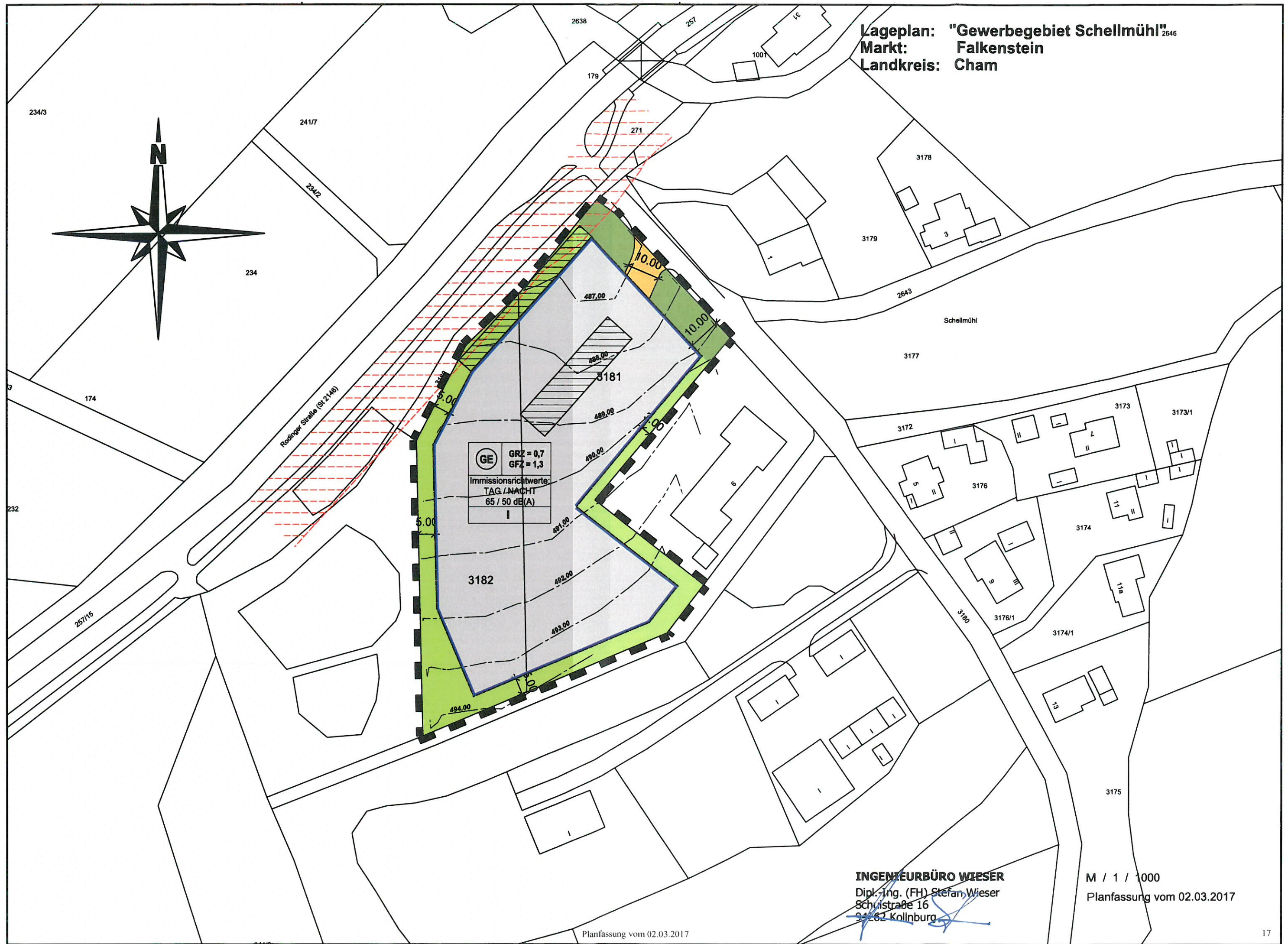
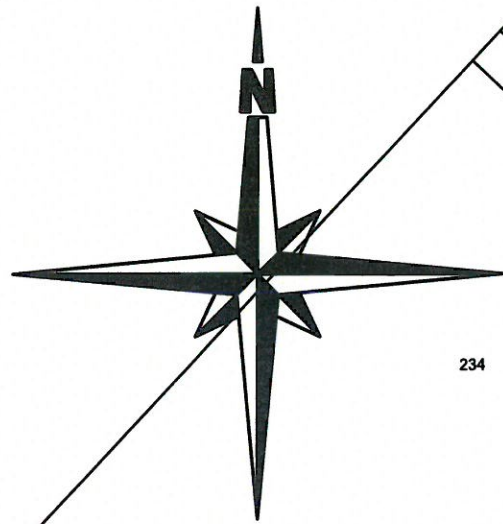


Planfassung vom 02.03.2017

INGENIEURBÜRO WIESER
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Wieser
Schulstraße 16
94262 Kollnbach

M / 1 / 1000
Planfassung vom 02.03.2017

Lageplan: "Gewerbegebiet Schellmühl" 2646
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham



INGENIEURBÜRO WIESER
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Wieser
Schulstraße 16
94662 Kollnburg

M / 1 / 1000
Planfassung vom 02.03.2017

Planfassung vom 02.03.2017

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

5. Textliche Festsetzungen:

5.1 Art der Baulichen Nutzung:

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

GE Grundflächenzahl GRZ: 0,7 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl GFZ: 1,3 als Höchstgrenze
Wandhöhe über geplanter GOK: max. 8,5 m, Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut und max. 10,50 m am Dachfirst bei Betriebsgebäuden.

max. 6,80 m, Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut und max. 9,50 m am Dachfirst bei Büro/Betriebsleiterwohnhaus.

5.3 Bauweise:

GE Offene Bauweise

5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudebreite: max. 20,00 m, bei vorspringenden Gebäudeteilen bis max. 25,00 m

Bei Größe, Form und äußere Gestaltung der zu errichtenden Betriebsstätten und Produktionshallen ist auf eine ausgeglichene Ausführung zu achten.

5.4.1 Gebäude:

Dachform:	Betriebsgebäude:	Satteldach	Dachneigung: 10° - 28°
		Pulldach	Dachneigung: 8° - 15°
	Büro/Betriebsleiterwohnhaus:	Satteldach	Dachneigung: 10° - 28°
		Walmdach	Dachneigung: 10° - 28°

Wandhöhe: siehe Punkt 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“

Sockelhöhe: max. 0,50 m über GOK

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

5.4.2 Fassadengestaltung:

Glänzende und reflektierende Fassaden sind unzulässig.

5.4.3 Stellplätze:

Offene Stellplätze auf dem Betriebsgelände sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

5.4.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für erforderliche Terrassierungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Böschungsneigung von 1 : 2 zulässig.
Innerhalb der Baufenster sind geländebedingte oder statisch erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und Böschungsneigungen von 1 : 1,5 zulässig.

5.4.5 Einfriedungen:

Höhe:	max. 2,50 m über GOK; innerhalb von Sichtdreiecken max. 1,0 m über GOK
Zaunsockel:	unzulässig
Grenzabstand:	Abstand mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze
Böschungen:	Bei Auffüllungen sind die Zäune auf der Böschungskrone auszuführen.

5.4.6 Werbeanlagen:

Werbeanlagen am Gebäude sind flächig an der Fassade anzubringen. Pro Gebäudefassade ist je eine Werbeanlage zulässig.
Abstehende Werbeanlagen wie z. B. Nasenschilder sind unzulässig

Max. Größe für Werbeanlagen:	b / h = 4,00 / 1,50 m
Verhältnis der Buchstaben Höhe / Breite:	max. 1 / 1
Lichtreklamen:	unzulässig.
Werbeanlagen auf Dachflächen:	unzulässig
Freistehende Pylone	max. 1 St / Parzelle
	Max. h = 4,00 m
Freistehende Werbeanlagen:	unzulässig

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

6. Planliche Festsetzungen:

6.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung:



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig



Baugrenze

6.2 Geltungsbereich:

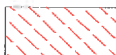


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.3 Verkehrsflächen, Regenrückhaltebecken



Private Verkehrsfläche (Zufahrt)



Bauverbotszone von 20 m nach dem BayrStrWG



Fläche für Abwasserbeseitigung (Rückhaltungsmöglichkeit,
Versickerrigolen)

6.4 Grünordnung



6.4.1 Private Grünflächen



6.4.2 Private Randeingrünung

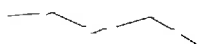
6.5 Planliche Hinweise



Fahrbahnbreite, Breite Eingrünung

263/52

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien (Abstand 1,0 m)



Parzellennummer

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

7. Grünordnerische Festsetzungen:

- 7.1 Private Eingrünung:** Das Gewerbegebiet ist mit einem mindestens 3 bzw. 5 m breiten Grünstreifen einzugrünen. (6.4.1)

Zaunsockel sind nicht zulässig, die Zäune müssen 10 cm Abstand zum Boden haben. Bei Böschungen oder Geländeauffüllungen sind die Zäune auf der Böschungskrone auszuführen.

Grünstreifen entlang dem angrenzenden Bachlauf:

Handelt es sich bei dem Grünstreifen um eine Böschung, so ist diese umgehend nach Fertigstellung mit heimischen, autochthonen Sträuchern zu bepflanzen.

Ebene Flächen sind als Wiesenstreife (Extensivgrünland) zu erhalten oder neu einzusäen mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung (Produktionsraum 5)

Pflege: Mahd 2-3 x jährlich ab 1. Juni und Mitte bis Ende August bei trockener Witterung sowie ggf. bei Bedarf. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist dann abtransportieren.

Im Einfahrtsbereich entlang der Schellmühler Straße (6.4.2):

10 m breiter Grünstreifen, Zufahrt zulässig

Pflanzung von Solitärgehölzen

Pflanzabstand 10 – 12 m,

Abstand von der Straße mindestens 3 m

Pflanzqualität: Hochst., 3 x v., dB, StU 14-16,

zulässige Arten Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur (Stieleiche)

Ulmus glabra oder andere autochthone Gehölzarten

Pflanzloch mindestens 2 x 2 x 1,5 m mit ausschließlich humosen Oberboden

Sicherung gegen Frostschäden nach Pflanzung durch Tonkinmatte im Stammbereich

Die Flächen sind als Wiesenstreifen (Extensivgrünland) mit einer autochthonen Wildsaatgutmischung (Produktionsraum 5) mit 5 g/m² einzusäen:

Mischung: „Salzverträgliche Bankettmischung“ (einziger Anbieter: Rieger-Hofmann) mit 20 % Kräutern und 80 % Gräsern.

Pflege: Mahd 2-3 x jährlich ab 1. Juni und Mitte bis Ende August bei trockener Witterung sowie ggf. bei Bedarf. Das Mähgut verbleibt zum Trocknen einige Tage auf der Fläche und ist dann abtransportieren.

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

7.2 Zusätzliche Festsetzungen: Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Pflanzungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind fachgerecht heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan:

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Festsetzungen graphisch deutlich hervorgehen. Der Plan muss darüber hinaus Aussagen zur Verwendung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers enthalten. Die Einzäunung ist graphisch darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einer Fachkraft (Landschaftsarchitekt/in) anzufertigen

7.3 Ausgleich:

Der Ausgleich erfolgt in der **Gem. Arrach, Flur 259 TF und 387 TF.**

Die Ausgleichsfläche ist planlich mit T-Linie dargestellt. Auf dieser Fläche sind 4.210 m² Ausgleichsfläche ausgewiesen (Faktor 1:1)

Die brachgefallene Nasswiese ist zukünftig durch zweischürige Mahd ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu pflegen.

1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt ab August.

Das Mähgut ist zu heuen und abzutransportieren.

Mulchschnitt ist nicht zulässig.

Der Einsatz von Gülle, Mineraldünger, Pflanzenschutz und Kalk ist unzulässig.

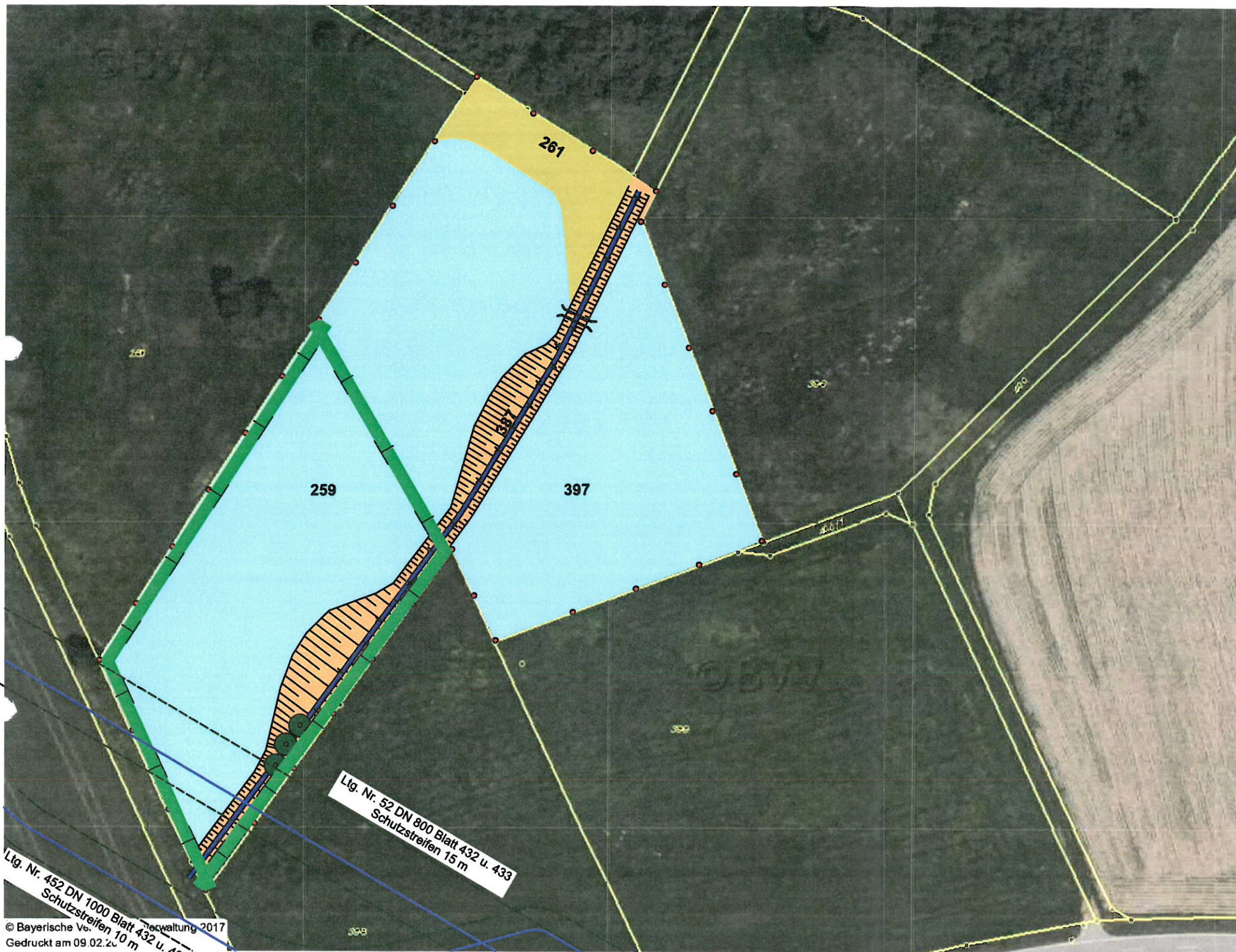
Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 397 ist der trennende Graben an zwei Stellen auf jeweils einer Länge von ca. 10 Metern auf zu weiten.

Abdeckung des Rohbodens mit Grassoden
struktureiche Ufergestaltung, z.B. durch Einbringen von Wurzelstubben, Totholz.

Pflanzung von einer Gruppe von mindestens 3 Erlen am Grabenufer. Pflanzqualität: Heister, 2 x v., 125-150 jährlich zu überprüfender und ggf. zu ersetzender, dauerhafter Stammschutz gegen Biber- und Wildverbiss mit Drahtthrose
Die Uferböschungen sind der Sukzession zu überlassen
Gehölzsukzession entlang des Grabens ist zu erhalten, Grabenpflege nur in dem Umfang, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Markierung der festgesetzten Ausgleichsfläche mit Zaunpfählen aus naturbelassenem Holz.

Ökokonto der Gemeinde Falkenstein, Gemarkung Arrach, Flur 259, 261 TF, 397 und 387 TF



Legende

- 

Waldsaum - 1-schürig - 590 m²
 1. Schnitt ab August
 Das Mähgut ist zu entfernen
 Düngung, Kalken, Mulchen und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
 Entwicklungsziel nach 8 Jahren:
 "Borstgrasrasen-Heidekraut-Waldsaum"
 - 

Extensivgrünland - 2-schürig - 8.600 m²
 1. Schnitt nach dem 15. Juni, 2. Schnitt ab August bei trockener Witterung
 Das Mähgut ist zu entfernen
 Düngung, Kalken, Mulchen und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
 Entwicklungsziel nach 8 Jahren:
 "Artenreiche Nass- bzw. Streuwiese"
 - 

Grabenaufweitung - 1.320 m²
 Abdeckung des Rohbodens mit Grassoden
 Sukzession, keine Mahd der Uferböschungen
 Grabenunterhaltung nur im minimal erforderlichen Umfang zum Schutz angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flurstücke
 Entwicklungsziel nach 8 Jahren:
 "Gewässer mit naturnahen Strukturelementen"
 - 

Bäume
 Erlen Pflanzqualität: Heister, 2 x v., 125-150 jährlich zu überprüfender und ggf. zu ersetzender, dauerhafter Stammschutz gegen Biber- und Wildverbiss mit Drahtthrose Gehölzsukzession entlang des Grabens ist zu erhalten
 - 

Strukturelemente im Gewässer
 Wurzelstubben, Totholz, Störsteine
 - 

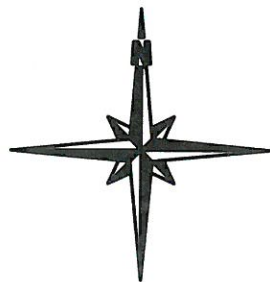
Bestehende Überfahrt
 - 

Ansitzwarten für Braunkehlchen
 Im Abstand von 10 bis 15 m Markierung der Ökokontofläche mit naturbelassenen Zaunpfählen aus Holz
 - 

Ferngasleitung und Breitbandkabel
 Nachrichtliche Darstellung der Trasse

Maßstab M / 1 / 1000

Landschaftsarchitektin Dorothea Haas
Emanuel-Schikaneder-Straße 19
94234 Viechtach



Planfassung vom 02.03.2017

Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Schellmühl“
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham

8. Textliche festgesetzte Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), die die Immissionsrichtwerte weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm:

65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht

Im gesamten Gebiet sind bei Außenbauteilen von Wohnungen sowie Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luftschalldämmung dieser Außenbauteile zu beachten.

Schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume) müssen grundsätzlich mit fensterunabhängigen schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden dieser Räume muss mindestens einen Wert von 50 dB(A) aufweisen.

Das bewertete Schalldämmmaß von Außendeckenelementen dieser schutzbedürftigen Räume muss mindestens einen Wert von 45 dB(A) aufweisen. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen müssen der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 entsprechen.

9. Hinweise:

3-Tonnen-Holsystem

Die Kreiswerke Cham praktizieren das 3-Tonnen-Holsystem (Restmüll, Papier, Bioabfälle). Aus diesem Grund wird dem Bauherrn empfohlen, die hierfür benötigten Stellplätze in der Planung zu berücksichtigen und in einem der Nebengebäude unterzubringen. In diesem Gewerbegebiet könnte der Bauherr gegebenenfalls Müllnormgroßbehälter mit einem Füllraum von 1.100 Liter benötigen. Aus Rücksicht gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild sollte der Bauherr vor Planungsbeginn Seine zu erwartende Müllsituation richtig einschätzen und die erforderlichen Stellplätze in einem Nebengebäude vorsehen.

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Schellmühl“

10. Umweltbericht

Antragsteller:	Markt Falkenstein Marktplatz 1 93167 Falkenstein
Flurstücke:	Gemarkung Falkenstein, Flur 3181 + 3182
Ausgleichsfläche	Gemarkung Arrach Fl.Nr. 259 TF und 387 TF
Planung:	Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing Landespflege, Dipl. Geol. Dorothea Haas E.-Schikaneder-Str. 19 94234 Viechtach 09942-904097

Stand: 02.03.2017

1.	Einleitung	27
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	27
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	27
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung	28
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	28
2.2	Schutzgut Wasser	31
2.3	Schutzgut Boden	32
2.4	Schutzgut Klima und Luft	32
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	32
2.6	Schutzgut Mensch	34
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	35
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
4.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
4.1	Vermeidung und Verringerung	36
4.2	Eingriffsermittlung	36
4.3	Ausgleichsmassnahmen	38
4.4	Dingliche Sicherung	39
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
7.	Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Bauunternehmen Schorpp beabsichtigt den Neubau seines Tiefbauunternehmens (Betriebshof und Betriebsleiterwohnhaus) im Ortsteil Schellmühl zwischen Markt Falkenstein und Völling.

Das geplante GE grenzt an ein bestehendes GE NB und ein Umspannwerk an. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist als MD ausgewiesen.

Das GE wird über die Abzweigung Schellmühl direkt von der Staatsstraße 2146 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Schellmühler Straße. Die direkte Zufahrt von der Staatsstraße zum hinterliegenden Flurstück ist zukünftig nicht mehr erforderlich und soll zurückgebaut werden. Der am südlichen Rand ausparzellierte Feldweg existiert nicht mehr.

Zwischen Staatsstraße und GE ist das Nebengewässer des Perlbaeches in einem eigenen Flurstück. Der Bach / Graben ist im Bereich der westlich angrenzenden Teiche und des Umspannwerks verrohrt, die unterhalb gelegene Mündung zum Perlbaech ist durch einen Damm mit Mönch abgeriegelt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,93 ha.



1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- e) die Vermeidung von Emissionen ...,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ auf Basis der Biotopkartierung und Zufallsbeobachtungen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und die Beurteilung von Gewerbe- und Industrieflächen zusätzlich nach DIN 45691 – Geräuschkontingierung.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
3. an den Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 12. Januar 2016.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 10. Mai 2016.

Im Planungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Im unmittelbar geplanten GE sind keine schutzwürdigen Biotopie vorhanden.

Angrenzend an den Geltungsbereich sind folgende Biotopie vorhanden:

Die südlich angrenzende Böschung zum Umspannwerk ist als Biotop 6840-0190-002 kartiert. Die Hecke wurde 2015 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen auf den Stock gesetzt. Dominant sind aktuell Wurzelausläufer von *Cornus sanguinea*.

Zwischen diesem Gebüsch und dem geplanten Gewerbegebiet verläuft ein öffentlicher, nicht mehr genutzter Feldweg.

Der Erlensaum des nördlicheren Teiches ist als Biotop 6840-0151-001 kartiert, der naturnahe Erlensaum am südlicheren Teich und am Gewässer ist dagegen nicht in der Biotopkartierung aufgeführt. Der an das geplante Gewerbegrundstück im Norden anschließende Nebenbach des Perlbaehes ist in diesem Bereich als naturnahes fließendes Binnengewässer einschließlich seines Ufers und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation anzusprechen und damit ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Handlungen die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen sind damit verboten. Die gesamte Fläche befindet sich im Schwerpunktgebiet Perlbach des Arten- und- Biotopschutzprogrammes Landkreis Cham (ABSP).

Im Ufergehölz wachen neben der dominanten Erle (*Alnus glutinosa*) noch Traubenkirsche (*Prunus padus*), Strauchweiden (*Salix spec.*) Hasel (*Corylus avellana*), Birke (*Betula spec.*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und eine solitäre, tief bestete Fichte (*Picea abies*). Der dichte Unterwuchs besteht aus Himbeeren, Brombeeren, Brennesseln, Mädesüß, klebrigem Labkraut und Zaunwinde.

Das angrenzende, begradigte Gewässer ist durch zahlreiche Verrohrungen unterbrochen. Gewässersohle und Ufersaum haben einen naturnahen Charakter. Das regelmäßige Vorkommen des Fischotters ist als gesichert anzunehmen, unter der Brücke der Staatsstraße sind auf der Berme zahlreiche eindeutige Markierungen (Losung) des Fischotters zu finden.



Das geplante GE wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Die Wiese ist wahrscheinlich drainiert. Die Bewirtschaftung der Grünfläche wurde jahrelang über das Kulturlandschaftsprogramm (Kulap) als extensive Grünlandnutzung entlang von Gewässern und sonstigen sensiblen Gebieten (A24) ohne Pflanzenschutzmittel und Düngung gefördert.

In der Wiese wurden folgende Arten festgestellt:

Gräser: Traubentrespe (*Bromus racemosus*), Hainiggras (*Holcus lanatus*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesenlieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Ripengras (*Poa pratensis*).

Kräuter: Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Vergissmeinnicht (*Myosotis spec.*), Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus* und *repens*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*),

vereinzelt: Wiesenknopf (*Sanguisorba major*), Schlangenzahn (*Polygonum bistorta*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn (*Taxacum officinale*), kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*).



Auswirkungen:

Die Ausweisung des Intensivgrünlandes als GE hat geringe Auswirkungen für den Faktor Biotop- und Artenschutz, weil die angrenzenden Biotopstrukturen erhalten bleiben. Es wird vorgeschlagen, den Ausgleichsbedarf zumindest teilweise durch ökologische Verbesserungen am Fließgewässer zu decken. Es wird geprüft, ob folgende Maßnahmen realisierbar sind:

- Entfernung der Verrohrung im angrenzenden Nebenbach des Perlbaches bei der aufzulösenden Zufahrt zur Staatsstraße.
- Entfernung der Verrohrung soweit als möglich im Bereich der Zufahrtsstraße Schellmühl.

- Entfernung der Verrohrung und der Aufstau-Einrichtung im Bereich des Zusammenflusses mit dem Perlbach.

Am Standort kann sicher ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (z.B. Fischotter) bezüglich der Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind bau- und anlagebedingt Auswirkungen gegeben. Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf den nördlich angrenzenden Bach möglich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das angrenzende Gewässer ist durch häufige, teilweise auch längere Verrohrungen und einem Stau unmittelbar vor der Mündung in den Perlbach beeinträchtigt.



Das Grundwasser hat einen mittleren Flurabstand (Drainageschacht: > 1 m).

Auswirkungen:

Das Betriebsgelände wird aufgeschüttet und überwiegend versiegelt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entweder versickert oder gedrosselt direkt in das angrenzende Gewässer eingeleitet werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden**Beschreibung:**

Die Geologische Karte des Bayerischen Waldes 1:150.000 gibt für das Planungsgebiet dialektischen Gneis an. Dieser ist von pleistozänen Fließerden überdeckt, deren Mächtigkeit derzeit nicht bekannt ist.

Auswirkungen:

Für die Anlage des GE muss das Gelände terrassiert werden. Der vorhandene Oberboden wird vollständig entfernt. Die Bodenfunktionen gehen im GE vollständig verloren.

Ergebnis:

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

2.4 Schutzgut Klima und Luft**Beschreibung:**

Falkenstein ist Luftkurort im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Im Untersuchungsgebiet wird die Luftqualität derzeit nicht durch Emittenten beeinträchtigt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt auf einem flach nach Norden geneigten Gelände.

Auswirkungen:

Messbare Veränderungen des Klimas werden nicht eintreten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die im Verhältnis geringfügige Ausdehnung des Gewerbegebietes nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**Beschreibung:**

Das geplante Gewerbegebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald.

Das Gebiet liegt am Ortsrand, eine Sichtbeziehung zur freien Landschaft und zur Burg Falkenstein Richtung Westen besteht wegen der hohen Ufergehölze nicht.

Die Fläche befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald.

Das Landesamt für Umwelt hat den Falkensteiner Vorwald als eine von zwei bedeutsamen Kulturlandschaften im Landkreis erfasst.



Nach Süden und Westen und Norden bleibt die vorhandene Eingrünung (Hecken, Ufer mit Erlensaum) erhalten.

Auch aus Blickrichtung Norden vom Baugebiet an der Ettmannsdorfer Straße aus ist das neue GE durch die angrenzenden Gehölzstrukturen nicht einsehbar.



Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auswirkungen:

Es sind nur geringe Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Ergebnis:

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch das kleine GE nur geringfügig betroffen.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die im B-Plan-Verfahren ermittelten Lärmemissionen des GE in Richtung MD müssen durch Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudestellung abgeschirmt werden.

Auswirkungen:

Unter den in der Flächennutzungsplanänderung behandelten Voraussetzungen (Emissionskontingente gem. Bestand bzw. Planung) kann ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft prognostiziert werden.

Ergebnis:

Eine baurechtliche Absicherung der Emissionskontingente wird auf der Baugenehmigungsebene durchgeführt werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im geplanten GE und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Versiegelung von Intensivgrünland Angrenzende Biotope und Gewässer nicht betroffen	
Wasser	Versiegelung, reduzierte GW-Neubildung Angrenzend Fließgewässer	
Boden	Bodenfunktionen gehen infolge Versiegelung verloren	Bodenabtrag, Terrassierung des Geländes, Versiegelung
Klima + Luft	Geringe Beeinträchtigung bzw. Empfindlichkeit	Nur kleinräumige Veränderung des Mikroklimas
Landschaftsbild + Erholung	Dichtes Ufergehölz, deshalb keine Sichtbeziehung zur Burg Falkenstein Geringe Beeinträchtigung	Vorhandene Eingrünung bleibt erhalten
Mensch	Keine Beeinträchtigung	Vorbelastung durch Staatsstraße Festlegung der Emissionskontingente auf Ebene des B-Planes
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das GE wird im FNP zwischen einem bestehenden GE und einem Umspannwerk einerseits und der Staatsstraße 2146 ausgewiesen. Angrenzende Hecken und Baumreihen entlang von Ufern liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans.

Ohne Bau des GE wird das Gelände weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird der Status-Quo erhalten bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Um das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop naturnaher Bachlauf mit uferbegleitender Vegetation nicht zu beeinträchtigen wird entlang des Gewässers ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Um die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Hecken und Gehölze nicht zu beeinträchtigen wird entlang des Gewässers ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Festsetzungen im B-Plan gewährleisten, dass die durch die Aufschüttung bzw. notwendigen Anpassungen des Geländes evtl. entstehenden Böschungen umgehend mit heimischen Sträuchern begrünt werden.

Festsetzungen im B-Plan gewährleisten, dass bei einer evtl. Einzäunung des Geländes der Zaun auf der Böschungskrone auszuführen ist.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der landschaftsprägenden Lage am Ortseingang des Marktes Falkenstein wird entlang der Schellmühler Straße ein privater Grünstreifen mit Solitärgehölzen festgesetzt.

4.2 Eingriffsermittlung

Das Gewerbegebiet mit einer GRZ von >0,35, d.h. hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist als Gebiet besonderer Eingriffsschwere einzustufen. Deshalb ist grundsätzlich der höchste Kompensationsfaktor anzusetzen.

BEWERTUNG DER EINGRIFFSFLÄCHE GEM. LISTEN 1 A-C DES LEITFADENS:

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	Intensivgrünland	Ufergehölze und Hecken
Arten + Lebensräume	Kat I	Kat II
Boden	Kat II	Kat II
Wasser	Kat I	Kat II
Klima + Luft	Kat I	Kat II
Landschaftsbild	Kat I	Kat II
Einstufung	Kat. I	Kat II

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für das GE wird folgender Kompensationsfaktor gem. Leitfaden Abb. 7 festgelegt:

Kategorie I: 0,6

Die **Eingriffsbilanzierung** ermittelt den Kompensationsbedarf: Im Bebauungsplan werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Bruttobaulandfläche: 9.310 m²

Abzüglich Zufahrt - 115 m²

Abzüglich private Grünflächen - 1.900 m²

Abzüglich Grünstreifen Schellmühler Straße - 470 m²

Nettobaulandfläche: 6.825 m²

Geplante Nutzung	Aktuelle Nutzung	Größe TF	Faktor	Ausgleichsbedarf
GE	Intensivgrünland	6.825 m ²	0,6	4.095 m ²
Zufahrt	Intensivgrünland	115 m ²		115 m ²
Ausgleichsbedarf				4.210 m²

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche in der Gemarkung Arrach auf Flur 259 TF, 261 TF, 397 TF und 387 TF.

Von dieser Fläche werden 4.210 m² Ausgleichsfläche 259 TF und 387 TF abgebucht. Im Biotopkataster ist diese Fläche unter 6940-0028-002 erfasst.

Zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 1993 lag diese Fläche bereits brach. Das Biotopkataster nennt als dominante Arten Waldsimse, Rasenschmiele, Kamm- und Sumpfsegge, Pfeiffengras, Braunsegge und Sumpf-Veilchen. Am nördlichen Waldrand ist die Fläche trockener, hier wachsen Borstgras, Besenheide, Kriechweide und Heidelbeere. Infolge Nutzungsaufgabe ist die Grasnarbe heute stark verfilzt.

Am südöstlichen Rand wird das Flurstück begrenzt durch einen Entwässerungsgraben mit Trapezprofil. Über diesen Graben führt eine verrohrte Überfahrt zum angrenzenden Flurstück Gem. Arrach Flur 397.



Entwicklungsziel nach einer Entwicklungspflege von 8 Jahren ist eine artenreiche, extensive Nasswiese bzw. Streuwiese und ein trockener Saum mit Borstgrasrasen und Heide am Waldrand. Der aktuell ausgebaute Graben soll sich zu einem naturnahen Fließgewässer entwickeln. Das Gewässer ist potentieller Lebensraum für Biber und Fischotter. Die Nasswiese ist zusammen mit den angrenzenden Nasswiesen potentieller Lebensraum für das Braunkehlchen, wenn die Offenlandstruktur erhalten wird und Ansitzwarten (Höhe ca. 1 m) geschaffen werden.

Die brachgefallene Nasswiese ist zukünftig durch zweischürige Mahd ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu pflegen. Der 1. Schnitt nach dem 15. Juni,

2. Schnitt ab August. Das Mähgut ist zu heuen und abzutransportieren. Mulchschnitt ist nicht zulässig.

Der Saum am Waldrand wird nur beim 2. Schnitt mit gemäht und das Mähgut entfernt

Im Bereich des gemeindeeigenen Flurstücks 397 ist der trennende Graben an zwei Stellen auf jeweils einer Länge von ca. 10 Metern aufzuweiten. Abdeckung des Rohbodens mit Grassoden und strukturreiche Ufergestaltung, z.B. durch Einbringen von Wurzelstubben, Totholz. Pflanzung von einer Gruppe von mindestens 3 Erlen am Grabenufer. Pflanzqualität: Heister, 2 x v., 125-150

Jährlich zu überprüfender und ggf. zu ersetzender, dauerhafter Stammschutz gegen Biber- und Wildverbiss mit Drahtrose.

Die Uferböschungen sind der Sukzession zu überlassen. Gehölzsukzession entlang des Grabens ist zu erhalten, Grabenpflege nur in dem Umfang, dass angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Markierung der festgesetzten Ausgleichsfläche mit Zaunpfählen aus naturbelassenem Holz als Answarte für Braunkehlchen..

4.4 Dingliche Sicherung

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, weil die Fläche in öffentlicher Hand ist.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden geprüft. Da die bestehende Erschließung über die Schellmühler Straße zu erfolgen hat und an das Grundstück geschützte Biotope angrenzen, sind Planungsalternativen nicht gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Biotopkartierung sowie Bestandsaufnahme im Januar, Mai und Juni 2016. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser wurden Geologische Karten herangezogen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild werden die vorhandenen Biotopstrukturen und die Geländemorphologie verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienen im Rahmen des Schallschutzgutachtens die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert sondern getrennt betrachtet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring für das Baugebiet erfolgt durch die Gemeinde Falkenstein. Die Ausgleichsfläche ist durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cham zu überwachen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bauunternehmer Schorpp plant den Neubau seines Betriebshofes mit Betriebsleiterwohnhaus angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Markt Falkenstein – Ortsteil Schellmühl. Die Größe des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt 0,93 ha.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Ortszufahrt Schellmühl von der Staatsstraße 2146.

Die Flurstücke werden aktuell intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ortsbildprägende Ufergehölze und Hecken liegen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben erhalten.

Die Realisierung des GE verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Boden, Wasser sowie Mensch.

Der Ausgleich für das GE erfolgt auf der gemeindlichen Ökokontofläche in der Gemarkung Arrach auf Flur 259 TF und 387 TF. 4.210 m² einer brachgefallenen Nasswiese werden zukünftig zweimal jährlich gepflegt. Der erste Schnitt ist nach dem 15.06. zulässig.

Das Monitoring für das Baugebiet erfolgt durch die Gemeinde Falkenstein. Die Ausgleichsfläche ist durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Cham zu überwachen.