

# Markt Falkenstein

## 23. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Falkenstein



### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass für die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Falkenstein ergibt sich aus dem nicht mehr zeitgemäßen Standort eines bestehenden Lebensmittelmarktes an der Dr.-Josef-Kiener-Straße und dem Bedarf nach einer größeren Betriebs- und Verkaufsfläche.

Es sind weder eine Betriebsentwicklung im Bestand möglich noch konnten städtebaulich sinnvolle Standortalternativen am Hauptort Falkenstein ausfindig gemacht werden.

Für die Standortverlagerung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie eine Grabenumverlegung notwendig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann überwiegend am Ort des Eingriffes erbracht werden.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpfen die Änderungsflächen an die bestehenden Siedlungsflächen von Falkenstein an und können an deren Infrastrukturen angebunden werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen.

Es soll auf vorbereitender Bauleitplanebene die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Falkenstein – Dr.-Josef-Kiener-Straße“ geschaffen werden.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit verschiedene Anregungen und Bedenken ein, die u.a. befürchtete Schäden an den umliegenden Gebäuden durch die Baumaßnahmen, den Baumbestand im Umfeld, die Bachverlegung sowie die Thematik Verkehrs- und Anlagenlärm beinhalteten. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Beweissicherung, das durchgeführte schalltechnische Gutachten sowie vorhabenbezogene Rodungsarbeiten verwiesen.

Die Regierung der Oberpfalz äußerte, dass der Markt Falkenstein als Grundzentrum ein grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeigneter Zentraler Ort ist. Dank der städtebaulich integrierten Lage des neuen Standortes könne dieser einen nicht unerheblichen Teil der Bevölkerung des Ortskerns von Falkenstein erreichen und eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende ÖPNV-Anbindung aufweisen. Es bat lediglich um die Ergänzung, dass es sich bei dem Lebensmittel- und Getränkemarkt um jeweils eigenständige Betriebseinheiten handelt, was in der Begründung ergänzt wurde und im weiteren Verfahren Zustimmung fand.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte auf Grundlage der bereits im Vorfeld durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung und deren Ergebnisse Einverständnis mit der Änderung.

Das Sachgebiet Wasserrecht verwies darauf, dass die notwendige Grabenumverlegung sowie die Niederschlagswassereinleitung in den Graben jeweils einen planfeststellungs- bzw. plangenehmigungspflichtigen Gewässerausbau bzw. -benutzung darstellt, die frühzeitig zu beantragen sind, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde. Während des Verfahrens wurde bereits die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des

Niederschlagswassers erteilt. Darüber hinaus wurden Hinweise zu den Themen Grundwasser und wild abfließendem Wasser gegeben, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg empfahl die Durchführung einer hydrogeologischen Untersuchung, um die Sickerfähigkeit des Bodens zu ermitteln und das Entwässerungskonzept entsprechend anzupassen, was für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen wurde. Zudem wurde auch hier auf die Genehmigungspflicht zur Gewässerverlegung verwiesen.

Das Staatliche Bauamt Regensburg verwies auf die Lage des geplanten Standortes an einer unübersichtlichen Kurve, das vorhandene Straßengefälle sowie einen fehlenden Radweg. Um Verkehrsunfälle zu vermeiden, bat es um die Aufnahme einer Linksabbiegespur in die Erschließungsplanung. In Folge einer Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wurde sich in Anbetracht der Lage und Topografie der Änderungsfläche für den Ausbau einer Straßenaufweitung sowie den Ausbau eines Geh- und Radweges entschieden. Im weiteren Verfahren wurde auf eine notwendige Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt zum Bau, zur Unterhaltung und Unterhaltungsmehrkostenablösung für die Erschließungsmaßnahme verwiesen, was für die Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahme zur Kenntnis genommen wurde.

Die Kreiswerke Cham äußerten, dass die Änderungsflächen derzeit nicht erschlossen sind, jedoch eine Versorgung durch eine Ortsnetzerweiterung möglich ist. Der notwendige Bedarf an Löschwasser müsse über Einzelfallregelungen gesichert werden, was für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurde.

Die Bayernwerk Netz GmbH gab den Hinweis, dass im Änderungsgebiet keine Versorgungsanlagen betrieben werden. Stattdessen betreibt das Elektrizitätswerk Wörth/ Donau R. Heider & Co. KG ein Niederspannungsnetz in diesem Bereich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bat um die Aufnahme eines Hinweises, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden sollen, dem nachgekommen wurde.

### Zusammenfassung

Die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Falkenstein widmet landwirtschaftliche Flächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel um.

Der Gesamtumfang der Deckblattänderung umfasst 0,8 ha.

Die Änderungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Falkenstein an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angeschlossen werden.

Durch die Änderung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Markt Falkenstein, den 08. Okt. 2021

Heike Fries, Erste Bürgermeisterin



MARKT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

FALKENSTEIN  
CHAM  
OBERPFALZ



## 23. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Falkenstein - Begründung, Umweltbericht -

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

© 2011 A. Co. KG



Vorentwurfsfassung: 18.06.2020  
Entwurfsfassung: 28.01.2021  
Feststellungsfassung: 08.07.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Lage, Topografie und Dimension</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>9</b>
5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	9
5.2 Bauleitplanung.....	12
<b>6. Inhalte der Änderung</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
7.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	12
7.2 Immissionsschutz.....	15
7.2.1 Verkehrslärm.....	15
7.2.2 Gewerbelärm.....	16
7.2.3 Sportanlagenlärm.....	16
7.2.4 Landwirtschaft.....	16
7.3 Denkmalschutz.....	16
7.4 Altlasten.....	18
7.5 Biotope.....	18
7.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	18
7.7 Belange des Umweltschutzes.....	18
7.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	19
7.9 Grünordnung.....	20
<b>8. Sonstiges</b> .....	<b>21</b>
<b>9. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
9.1 Beschreibung der Planung.....	22
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	22
9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	22
9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	22
9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	22
9.2.2 Landschaftsplan.....	23
9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen.....	23
9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
9.3.1 Schutzgut Mensch.....	23
9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
9.3.3 Schutzgut Boden.....	25

9.3.4	Schutzgut Wasser.....	25
9.3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	26
9.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	26
9.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
9.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	28
9.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	28
9.4.1	Schutzgut Mensch .....	28
9.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	29
9.4.3	Schutzgut Boden.....	29
9.4.4	Schutzgut Wasser.....	30
9.4.5	Schutzgut Klima / Luft.....	30
9.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	31
9.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	31
9.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	31
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	31
9.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen.....	32
9.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	32
9.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	33
9.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	33
9.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	33

# 1. Verfahrensvermerke

## 1. Änderungsbeschluss

Der Marktrat Falkenstein hat in der Sitzung vom 18.02. und 18.06.2020 die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2020 bis einschließlich 16.10.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 29.09.2020 hingewiesen.

Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 18.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2020 mit Fristsetzung bis 20.10.2020 beteiligt.

## 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

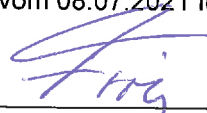
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2021 bis einschließlich 25.05.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 15.04.2021 hingewiesen.

Zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2021 mit Fristsetzung bis 25.05.2021 beteiligt.

## 4. Feststellungsbeschluss

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktrates vom 08.07.2021 die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021 festgestellt.

Falkenstein, den 09.07.2021

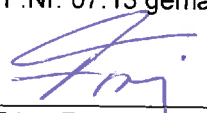
  
Heike Fries, Erste Bürgermeisterin



## 5. Genehmigung

Das Landratsamt Cham hat die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 16.09.2021 Az. BauR-6100.1-2009-2020-FP F.Nr. 07.13 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Falkenstein, den 17. Sep. 2021

  
Heike Fries, Erste Bürgermeisterin



## 6. Ausfertigung

Die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021 wurde am 07.10.21 ausgefertigt.

Falkenstein, den 07. Okt. 2021

  
Heike Fries, Erste Bürgermeisterin



## 7. Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Markt Falkenstein hat die Genehmigung der 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes am 08.10.21 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird diese mit der Bekanntmachung wirksam.

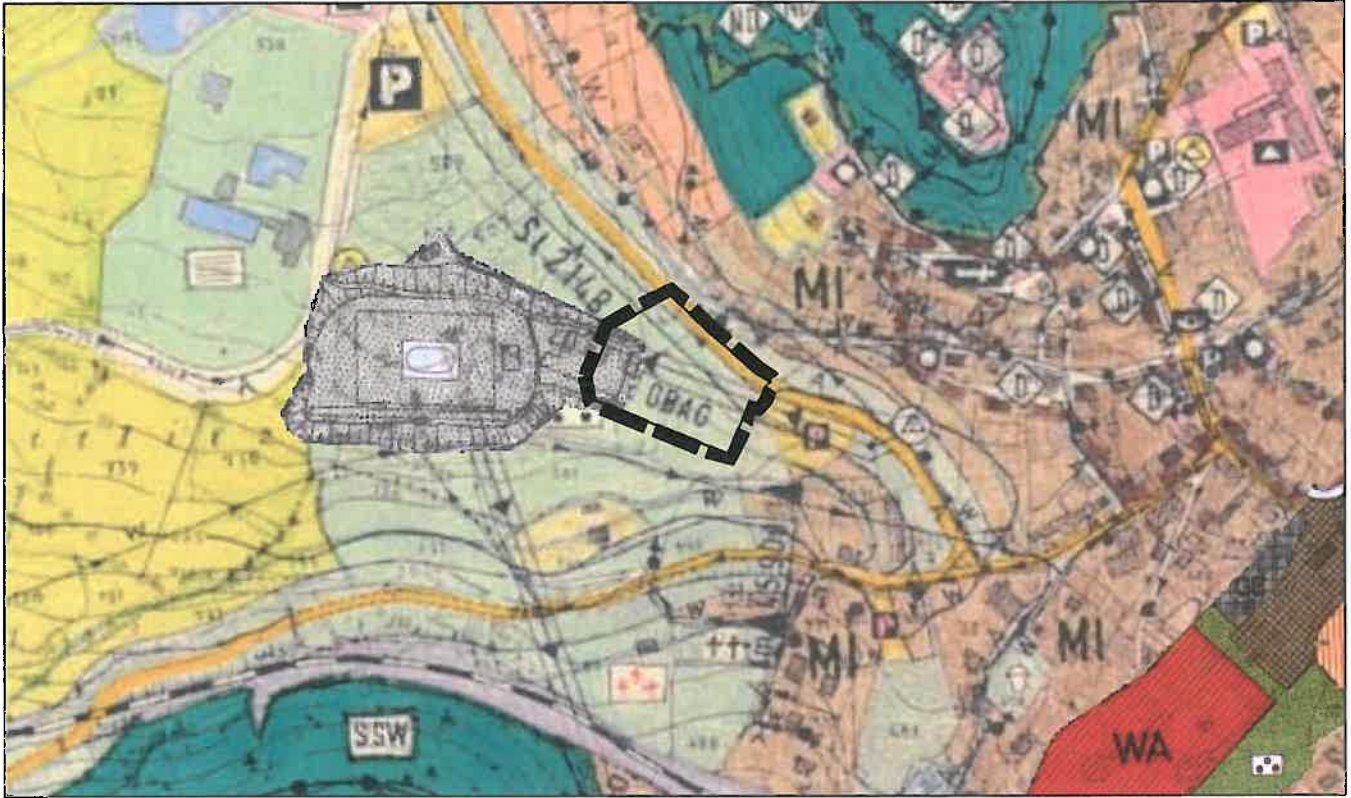
Falkenstein, den 08. Okt. 2021

  
Heike Fries, Erste Bürgermeisterin

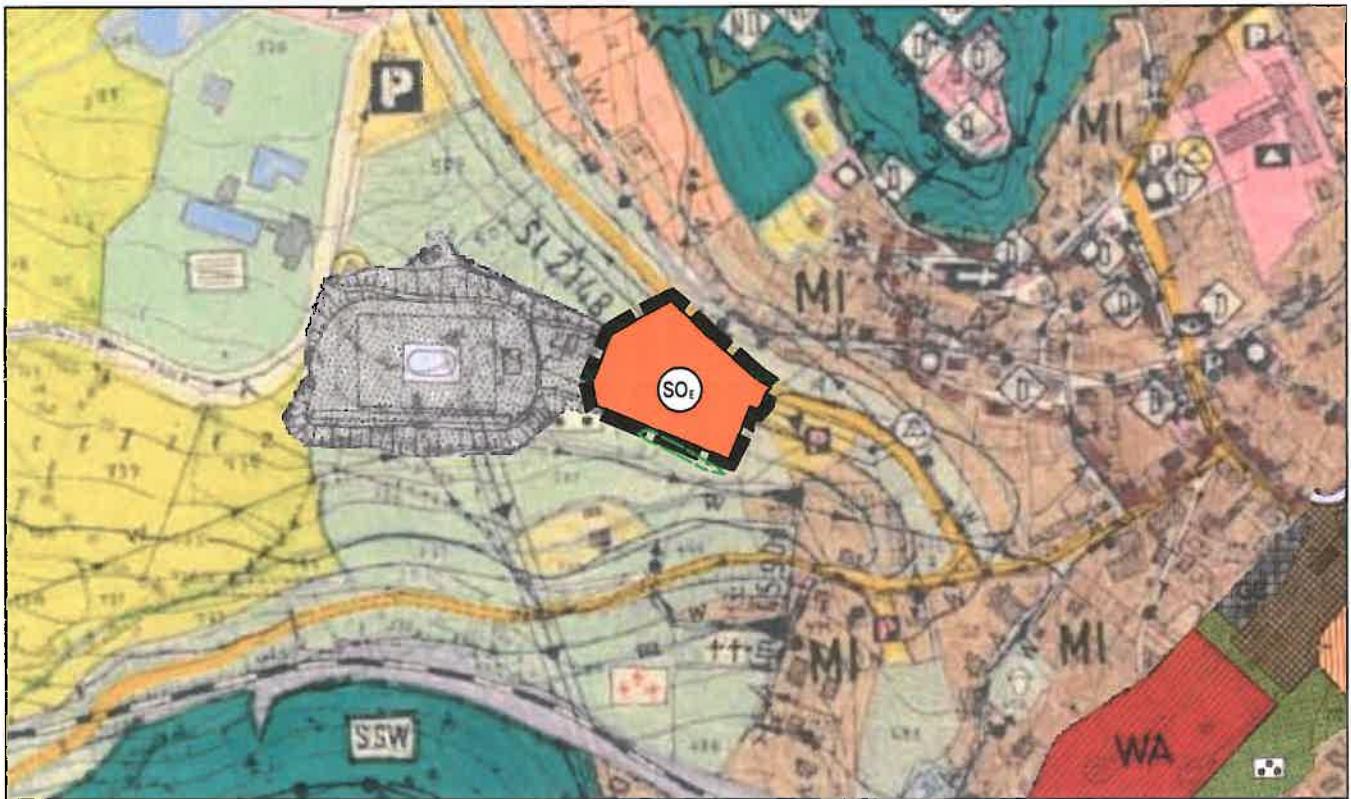


## 2. Planzeichnung und Legende

# Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein







## Deckblattänderung Flächennutzungsplan



### 23. Deckblattänderung Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein



<p>Planzeichnung</p>	<p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung</li> <li> Sonstige Sondergebiete Einzelhandel (§ 11 BauNVO)</li> <li> Biotop</li> </ul>	 <p>M 1:5.000</p>	<p>Planverfasser:</p> <p><b>AI ALTMANN</b> INGENIEURBÜRO</p> <p><small>INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAYERN</small></p> <p>St.-Günther-Str. 4 D-93413 Cham</p> <p>FON +49 (0)99 71 200 31 - 10 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11</p> <p>Internet: <a href="http://www.altmann-ingenieure.de">www.altmann-ingenieure.de</a> e-mail: <a href="mailto:info@altmann-ingenieure.de">info@altmann-ingenieure.de</a></p>
<p>Vorentwurf vom 18.06.2020 Entwurf vom 28.01.2021 Feststellungsfassung vom 08.07.2021</p>	<p>Seite 6 von 33</p>		



### 3. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Das Erfordernis der vorliegenden Deckblattänderung ergibt sich aus dem nicht mehr zeitgemäßen Standort eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes an der Dr.-Josef-Kiener-Straße in Falkenstein.

Der dortige Lebensmittelvollsortimenter, der zur Miete in der Bestandsimmobilie betrieben wird, verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche, die den aktuellen Kundenbedürfnissen an Sortimentsauswahl und Platzbedarf nicht mehr entspricht. Demzufolge entsteht der Bedarf nach einer größeren Betriebs- und Verkaufsfläche.

Ein Ausbau innerhalb der Bestandsimmobilie ist jedoch nach Rücksprache mit dem Eigentümer nicht möglich. Die Gebäudestruktur, umliegende Bebauung, angrenzenden Nutzungen sowie die bestehende Erschließung erschweren eine Betriebserweiterung.

Darüber hinaus entspricht der aktuelle Standort nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Eine energetische Sanierung wird seitens des aktuellen Eigentümers jedoch nicht angestrebt.

Die Parkplatzsituation am derzeitigen Standort entspricht ebenfalls nicht den zeitgemäßen Ansprüchen des Publikumsverkehrs, da der Parkplatz aufgrund der Geländesituation und Größe keine adäquaten und nicht ausreichend Stellplätze bietet.

Da ein Ausbau im Bestand, eine energetische Sanierung sowie eine Betriebsflächenerweiterung am aktuellen Standort somit nicht möglich sind, wurde seitens des Betreibers nach einem alternativen Standort für den örtlichen Nahversorger gesucht.

Ziel war es, den Nahversorgungsstandort am Ort Falkenstein zu halten und zeitgemäß zu entwickeln.

Letztendlich entschied man sich aufgrund der Nähe zum bestehenden Markt und den umliegenden Wohnbauflächen, der Lage sowie der Flächenverfügbarkeit für den vorliegenden Standort.

Die Bestandsimmobilie soll nach Aufgabe der Nutzung als Lebensmittelversorger einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist derzeit eine Nutzung als kleinflächiger Baumarkt.

Für die Standortverlagerung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie eine Grabenumverlegung notwendig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann am Ort des Eingriffes erbracht werden.

Da sich die Änderungsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ergibt sich das Erfordernis für die vorliegende Änderung nach § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpfen die Änderungsflächen an die bestehenden Siedlungsflächen von Falkenstein an und können an die Infrastrukturen im Umfeld angebunden werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Änderungsflächen.

Daneben soll die Versorgungssituation innerhalb des Marktes Falkenstein verbessert werden. Es ist eine Standortverlagerung sowie eine Verkaufsflächenerweiterung vorgesehen.

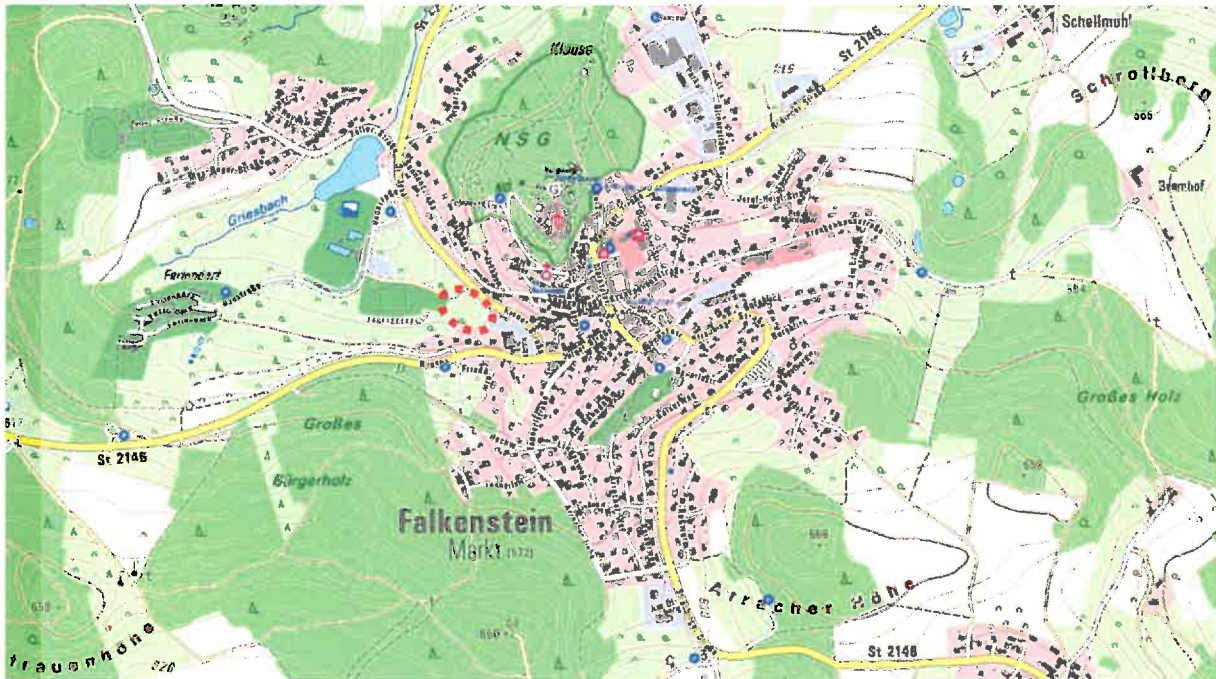
Auf vorbereitender Bauleitplanebene soll die Voraussetzung für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel“ geschaffen werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 4. Lage, Topografie und Dimension

Die Marktgemeinde Falkenstein liegt im südlichen Landkreis Cham, ca. 19 km von der Stadt Cham und 30 km von der Stadt Regensburg entfernt.

Die Änderungsflächen liegen am westlichen Ortsrand von Falkenstein.



TK 20 mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

Die Änderungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft ein oberirdischer Graben.

Im südlichen und westlichen Teil der Flächen befinden sich Gehölze und Sträucher.

Darüber hinaus befindet sich ein öffentlicher Flurweg sowie ein als Basketballplatz genutzter Asphaltplatz im Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich der 23. Deckblattänderung umfasst 7.949,73 m<sup>2</sup> (0,8 ha) und stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar.

Im Norden, Osten und Süden schließen sich Wohnbauflächen an, im Südosten befindet sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes mitsamt eingrünem Parkplatz. Im Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Sportplatz fort.

Im Norden grenzt die Dr.-Josef-Kiener-Straße/ Staatsstraße St 2148 mit parallel verlaufendem Fußweg an.

Das Änderungsgebiet ist stark von Nordosten (538,61 m ü.NN) nach Südwesten (532,53 m ü.NN) geneigt.

## 5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 5.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

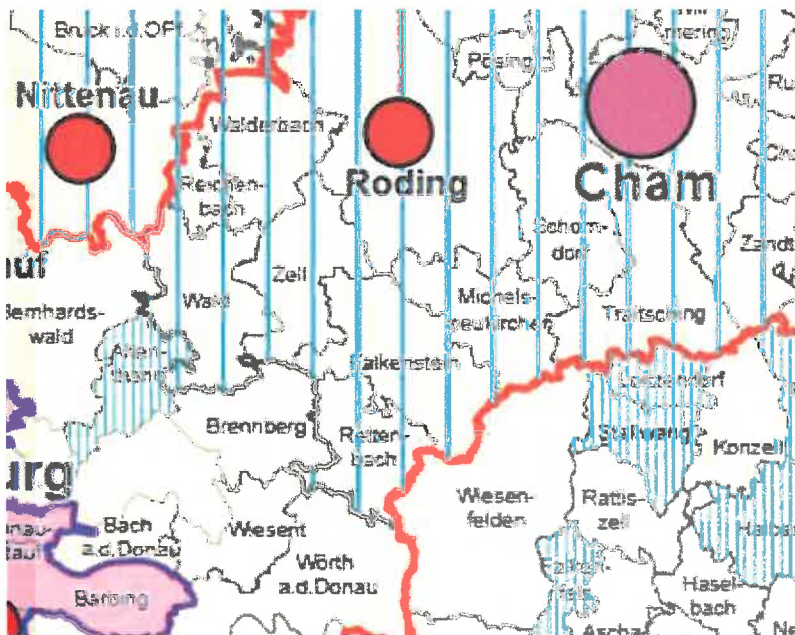
Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Marktgemeinde Falkenstein dem allgemeinen ländlichen Raum (gelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

#### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

##### 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

*Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

##### 2.2.4 Vorrangprinzip

*(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei*

- *Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...*

#### 5.3.1 Lage im Raum

*(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

*Abweichend sind Ausnahmen zulässig*

- *für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung des Ziels 5.3.2,*
- *für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

Der Markt Falkenstein ist als Grundzentrum im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern ausgewiesen und damit grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeigneter Zentraler Ort.

#### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

*(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn*

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Der Standort für das Sondergebiet befindet sich im westlichen Gemeindegebiet des Marktes Falkenstein. Er grenzt an eine Mischbebauung an, in deren Zusammenhang sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes befindet. Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Dr.-Josef-Kiener-Straße befinden sich lt. Flächennutzungsplan Wohn- und Mischbebauung.

Die fußläufige Entfernung bis zum Marktplatz beträgt ca. 350 m. Damit wird in einem üblicherweise anzusetzenden fußläufigen Einzugsbereich von 500 bis 600 m um den Vorhabenstandort ein nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung des Ortskerns von Falkenstein erreicht.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz, so dass auch eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende ÖPNV-Anbindung gegeben ist.

Der Standort befindet sich innerhalb eines „baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen“ und kann damit als städtebaulich integriert im Sinne des LEP-Ziels bewertet werden.

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

*(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortiments-spezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

- *soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
- *soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigenden Bevölkerungszahl 15 v.H.*

*der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Der Einzugsbereich für Lebensmittelbetriebe ist der jeweilige Nahbereich, der im vorliegenden Fall neben dem Markt Falkenstein auch die Gemeinden Michelsneukirchen und Rettenbach mit einer Einwohnerzahl von insgesamt 6.962 Einwohner (12/2019) umfasst. Der Lebensmittelmarkt darf maximal 25 % der vorhandenen Kaufkraft in dem Nahbereich abschöpfen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Getränke samt Randsortimenten im Nonfood-Bereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,
- ein integrierter, untergeordneter Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 105 m<sup>2</sup> sowie
- ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 499 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des vergleichsweise kleinen Nahbereichs kommt in diesem Fall nur der Ausnahmetatbestand zu Ziel 5.3.1 LEP zum Tragen, wonach in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> zulässig sind. Bei dem Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt handelt es sich um zwei betrieblich-funktional eigenständige Betriebs-einheiten (die durchaus in einem Gebäude realisiert werden können).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Sondergebiet mit den landesplanerischen Zielen 5.3.1 bis 5.3.3 LEP vereinbar ist.

Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Falkenstein als Kleinzentrum ein, das ebenfalls im ländlichen Teilraum liegt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Kleinzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs (A III, Z 1.1.1).

Der Regionalplan beschreibt für die Marktgemeinde das Ziel, ihre Mittelpunktfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln. Insbesondere die Einzelhandels- sowie die Arbeitsplatzfunktion von Falkenstein soll gestärkt werden (A III, Z 2.1).

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Regionalen Grünzuges, Trenngrün noch in einem Vorranggebiet für Natur, Wasser oder Landschaft.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

## 5.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein wurde am 02.05.1979 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan ist nicht integriert.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, über die eine 20 kV-Freileitung verläuft.

Die Stromfreileitung wurde zwischenzeitlich verkabelt.

Im Norden grenzt die Staatsstraße St 2148 sowie gemischte Bauflächen an. Im Osten setzt sich ein öffentlicher Parkplatz fort. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Zuge einer 12. Deckblattänderung vom 23.09.1994 erfolgte westlich des Änderungsgebietes die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz.

Die Änderungsflächen überdecken diesen Bereich kleinteilig.

## 6. Inhalte der Änderung

Im Zuge der 23. Deckblattänderung erfolgt eine Umwidmung der bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen in ein Sondergebiet Einzelhandel.

Nachrichtlich wird das im Süden amtlich kartierte Biotop mit dargestellt.

Die Deckblattänderung wird im gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ durchgeführt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

## 7. Wesentliche Auswirkungen

### 7.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Änderungsflächen sind über die bestehende (und in diesem Bereich anbaufreie) Dr.-Josef-Kiener-Straße / Staatsstraße St 2148 im Norden erschlossen.

Während des Verfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Hierin erfolgte u.a. ein Nachweis zur Leistungsfähigkeit der künftigen Zufahrt auf die Dr.-Josef-Kiener-Straße in Verbindung mit der Verkehrsnachfrageprognose.

Die Berechnung ergab, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände auch ohne Abbiegespur mit der Leistungsstufe A (uneingeschränkt leistungsfähig) zu bewerten ist. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist eine Abbiegespur somit nicht erforderlich.

Die Dr.-Josef-Kiener-Straße ist in diesem Bereich ausgebaut und weist ein Gefälle von ca. 5 % auf. Aus der Ortsmitte kommend ist der geplanten Zufahrt eine unübersichtliche Rechtskurve vorgelagert. Der Radverkehr findet aktuell auf der Straße statt.

Ohne bauliche Veränderungen (Aufweitung oder Linksabbiegespur) käme es im Falle von einem Rückstau von nach links in den Markt einfahrenden Fahrzeugen und Radfahrern zu Aufwahrnfällen auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße, die bedingt sind durch die Unübersichtlichkeit der vorgelagerten Kurve und ggf. überhöhter Geschwindigkeit infolge des Gefälles.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgt daher der Ausbau einer Aufweitung der bestehenden, marktugewandten Fahrbahn auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße auf 3,0 m, um eine verkehrssichere Ein- und Ausfahrt zum bzw. aus dem Marktgelände zu ermöglichen sowie Rückstauungen zu vermeiden.

Vom Ausbau einer Linksabbiegespur wurde aus Gründen der fehlenden Fläche, der zunehmenden Steigung der Zu-/Ausfahrt, höherer Stützwände, der Verbauung notwendig freizuhaltender Sichtdreiecke, der Anhebung des Verkaufsgebäudes und deutlich höherer Geländeaufschüttungen abgesehen.

Die Aufweitung ist wegen des zu erwartenden Baustellenverkehrs vor dem Bau des Marktes zu errichten.

Parallel zur Dr.-Josef-Kiener-Straße verläuft ein Fußweg, der durch die neue Zufahrt tangiert wird. Für eine höhere Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches ein Ausbau des bestehenden Fußweges (aktuell ca. 1,20 m breit) an der Dr.-Josef-Kiener-Straße als kombinierter Rad- und Fußweg auf eine Breite von 2,50 m.

Langfristig sieht die Marktgemeinde vor, dieses ausgebaute Teilstück auch in Richtung Freibad bzw. in Richtung bestehenden Edeka-Markt/ Ortsmitte weiter auszubauen, um den Rad- und Fußweg kontinuierlich auszubauen. Konkrete Planungen liegen derzeit noch nicht vor.

Die Überlegungen und Planungen zur Aufweitung der Fahrbahn sowie zum Ausbau eines Geh- und Radweges erfolgten in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg sowie der Verkehrsbehörde beim Landkreis Cham.

Der bestehende Flurweg, der im Westen durch die Änderungsflächen verläuft und den Fußweg mit der Sportanlage im Westen verbindet, wird im Zuge des Bauvorhabens überplant und nach Westen verschoben, um auch zukünftig eine Verbindung zu schaffen.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Netze der Kreiswerke Cham gesichert. Zuständig für die Versorgung des überplanten Gebiets ist der Hochbehälter Ronberg mit einer Wasserspiegellhöhe von 662,00 m ü.NN. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Die nächstgelegene Versorgungsleitung befindet sich in der Dr.-Josef-Kiener-Straße / Staatsstraße St 2148 im Norden. An diese kann durch eine Ortsnetzerweiterung angeknüpft werden.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Marktgemeinde angeschlossen.

In der Dr.-Josef-Kiener-Straße / Staatsstraße St 2148 besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Bauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

Die Bauflächen selbst werden im Trennsystem erschlossen.

### Niederschlagswasserentsorgung

Das im Änderungsbereich anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrückungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) gesammelt.

Die gedrosselte Einleitung in den angrenzenden Vorfluter „ohne Namen“ erfolgt über eine eigene Einleitungsstelle und nur im Überlastungsfall der Rückhalteinrichtung über den Notüberlauf.

Hierbei handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung (§ 8 Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Die nötige wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Schreiben vom 03.05.2021, Az. Wasser-641.01-0198 bereits erteilt.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Änderungsbereich ist nicht möglich.

### Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage und Topografie der Änderungsflächen liegt teilweise ein geringer Grundwasserabstand vor.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

### Gewässer

Im Änderungsbereich befindet sich ein oberirdischer Bach (Gewässer III. Ordnung), der im Zuge der Überplanung verlegt und teilweise verrohrt wird.

Die geplante Umverlegung stellt einen planfeststellungs- bzw. plangenehmigungspflichtigen Gewässerausbau dar. Die hierfür notwendigen Antragsunterlagen liegen den zuständigen Behörden bereits vor.

Erst mit erteilter Genehmigung zur Grabenverlegung und der umgesetzten Verlegung ist eine Realisierung des Bauvorhabens möglich.

### Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehenden Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Sie sind mit Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Brandschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

Aus dem öffentlichen Leitungsnetz kann eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden abgedeckt werden. Durch den Vorhabensträger sind die für den Objektschutz erforderlichen Maßnahmen mit dem Brandschutzbeauftragten und dem Markt Falkenstein abzustimmen.

Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Die ortsansässige Feuerwehr ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.



Vom Änderungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

#### Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Elektrizitätswerk Wörth/ Donau R. Heider & Co. KG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich. Bei der Erschließungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungverkehr.

## **7.2 Immissionsschutz**

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Standortverlagerung des bisherigen Lebensmittelmarktes um ca. 60 m nach Nordwesten.

Am neuen Standort sind Emissionen durch Anliefer- und Kundenverkehr zu erwarten. Im Umfeld befinden sich jedoch schutzbedürftige Wohnnutzungen (Mischgebiet).

Aus diesem Grunde forderte die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Cham im Rahmen der Bauleitplanung einen Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den nächstgelegenen und maßgeblichen Immissionsorten.

Hierfür wurde während des Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung zum im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt. Deren Ergebnisse werden im Folgenden kurz erläutert.

### **7.2.1 Verkehrslärm**

Durch die Standortverlagerung des bestehenden Einzelhandels wird sich der Verkehr auf den umliegenden Straßen verändern.

Der Anliefer- sowie Kundenverkehr bewegte sich bislang vorrangig auf der angrenzenden Dr.-Josef-Kiener-Straße / Staatsstraße St 2148, da die Zu- und Ausfahrten auf diese ausgerichtet waren.

Somit ist das städtebauliche Umfeld (Mischgebiet) bereits durch Verkehrslärm vorbelastet.

In der Straßenverkehrszählung von 2015 wurde ein DTV-Wert von 734 KFZ ermittelt, wovon 7,2 % auf den LKW-Anteil entfällt. Nach einer Zählung der Marktgemeinde aus den Jahren 2008 und 2020 konnte ein DTV-Wert von 1.372 KFZ mit einem SV-Anteil von 4,9 % aufgenommen werden.

Der neue Standort wird ebenfalls an die Dr.-Josef-Kiener-Straße angebunden. Daher wird der zukünftige Verkehr ebenfalls auf diese Straße zu- bzw. abfließen.

Durch das Vorhaben ist mit einem Verkehrsaufkommen von 3.313 Fahrten pro Tag zu rechnen. Unter der Berücksichtigung von verschiedenen Effekten sowie Sonn- und Feiertagen ist schlussendlich mit einem DTV-Wert von rund 1.125 KFZ, davon 14 LKW, auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße zu rechnen.

Trotz der Zunahme an Verkehr können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Umfeld tags und nachts eingehalten werden.

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 7.2.2 Gewerbelärm

Die Änderungsflächen wurden bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Umfeld der Änderungsflächen sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden. Hier ist insbesondere der bisherige Lebensmittelmarkt in ca. 60 m südöstlicher Richtung zu nennen.

Somit ist das städtebauliche Umfeld (Mischgebiet) bereits durch Gewerbelärm vorbelastet.

Nach Aufgabe der Nutzung als Lebensmittelversorger soll die Bestandsimmobilie einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist derzeit eine Nutzung als kleinflächiger Baumarkt. Somit sind auch zukünftig gewerbliche Emissionen im Umfeld zu erwarten.

Vom neuen Standort des Vollsortimenters sind betriebsbedingt ebenfalls Emissionen zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert im Umfeld kann unter der Voraussetzung, dass am geplanten Standort in den Tagstunden 5 Anlieferungen für den Vollsortimenter, 3 Anlieferungen für den Getränkemarkt und 2 Anlieferungen für den Backshop sowie 1 Anlieferung in den Nachtstunden für den Vollsortimenter erfolgen, in den Zeitbereichen Tag und Nacht eingehalten werden.

Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Sportanlagenlärm

Im Westen der Änderungsflächen befindet sich ein Spiel- und Sportplatz der Marktgemeinde, der als Freizeitanlage einzustufen ist.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel sind hiervon keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Nutzung des Sondergebietes hat im Umkehrschluss auch keine negative Auswirkung auf die Nutzung der Freizeitanlage.

### 7.2.4 Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Landwirtschaftliche Hofstellen o. ä. befinden sich nicht im Änderungsgebiet bzw. grenzen nicht unmittelbar an.

Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## 7.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich aufgrund der topographischen Begebenheiten folgende zu berücksichtigende Baudenkmäler:

- D-3-72-125-7 Burgstraße 12: Burg, unregelmäßige Randhausanlage des 11. Jh., in der Gotik gering-fülig verändert, um 1619 großteils umgebaut; Bergfried, dreigeschossiger Turm mit Zinnenkranz, Bruchsteinmauern mit Eckquadern; Wohngebäude, Vierflügelanlage aus drei- bis viergeschossigen Satteldach- und Walmdachbauten mit gewölbtem Tordurchgang und Hofportal mit Pultdach im Süden und zweigeschossigem Arkadengang auf der Nordseite, Renaissance, um 1619, Südostbau mit polygonalem Erker, Renaissance, um 1619; Südbastion, spornförmig vorspringende Bruchsteinmauer; ehem. Schlosskapelle, Saalbau mit gerundetem Ostabschluss, abgewalmtem Satteldach, Westturm mit Zwiebelhaube und rustiziertem Portal, Renaissance, 17. Jh.; mit Ausstattung; ehem. Herrenhaus, später Kastenhaus und Forsthaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau, 1780.
- D-3-72-125-6 Burgstraße 10: Ehem. Kastenhaus, 1780 als Herrenhaus des Schlosses ausgebaut, später Forsthaus; zur Burg gehörig.
- D-3-72-125-4 Burgstraße 7: Kath. Marktkirche St. Sebastian, Saalbau mit abgewalmtem Satteldach und ehem. Chorflankenturm, 17. Jh., dreischiffige basilikale Westertürmung mit eingezogener Apsis, romanisierend, 1934 ; mit Ausstattung.

Das landschaftsprägende Denkmal „Burg Falkenstein“ liegt ca. 240 m nordöstlich auf einer Anhöhe im Ortskern von Falkenstein.

Die Marktgemeinde ist sich der Bedeutung der vorhandenen Baudenkmäler im Umfeld der Planungsfläche sowie ihrer landschaftsprägenden Wirkung bewusst. Mit dem Vorhaben soll das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden.

Um negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, wurden auf verbindlicher Bauleitplanebene u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen zur EFOK in m ü.NN
- Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, bezogen auf die EFOK
- Festsetzungen zu Dachform, -material und -farben
- Festsetzungen zur Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche
- Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Flächen
- Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich am Ort des Eingriffs
- die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anstelle eines Angebotsbebauungsplanes, um größtmögliche Transparenz zum geplanten Vorhaben frühzeitig anzubieten

Die Änderungsfläche befindet sich im Ort Falkenstein im Bereich eines muldenartigen Geländeeinschnitts, der durch den hier verlaufenden Graben entstanden ist. Allein aufgrund der Höhenlage des Vorhabens kann trotz der geplanten Auffüllung eine Überformung oder Überprägung des umliegenden Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Die umliegenden, bereits bestehenden Gebäude befinden sich höhenmäßig über dem geplanten Bauvorhaben. Eine „Überragung des Denkmalbestandes in den Sichtachsen“ kann allein aufgrund der Höhenlage bereits ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Nutzung ist auch eine gewisse Kubatur bzw. ein Gebäudevolumen notwendig, um das Vorhaben realisieren zu können. Gebäude in gleicher Grundfläche finden sich bereits im Umfeld der Planungsfläche, wie bspw. der bisherige Lebensmittelmarkt. Die geplante Bauweise ist somit keinesfalls „ortsfremd“.

Ein Lebensmittelmarkt in einer kleinteiligen Bauweise ist praktisch nicht umsetzbar.

Die Dachform des geplanten Marktes wurde bereits im Vorfeld diskutiert, es wurde sich für eine Zulässigkeit der in den Festsetzungen genannten Dachformen als „ortsbild-verträgliche“ Dachform entschieden.

Da im Umfeld der Änderungsfläche bereits eine Siedlungsbebauung unterschiedlicher Kubatur vorhanden ist, sich das Bauvorhaben in einer „Geländemulde“ befindet und die Dachformen und -farben ebenfalls bereits im Umfeld zu finden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die vorhandenen Bau-denkmäler zu erwarten.

Die getroffenen gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, können zusätzlich negative Auswirkungen minimieren.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### **7.4 Altlasten**

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorkommen von wassergefährdenden Stoffen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

#### **7.5 Biotope**

Innerhalb der Änderungsflächen befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecken um Arrach und Falkenstein“ (6940-0025-009). Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Hecke (98 %) sowie magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (2 %).

Das Biotop erstreckt sich entlang der vorhandenen Böschung im südlichen Randbereich.

Das vorhandene Biotop soll soweit wie möglich erhalten bleiben und durch die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen durch weitere Gehölzanpflanzungen im Umfeld in der naturschutzrechtlichen Qualität und ökologischen Wertigkeit gesteigert werden.

Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Der notwendige Antrag auf Biotopbeseitigung wurde zwischenzeitlich vom Vorhabensträger bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die anderen bestehenden Gehölze, die sich im Bereich des Basketballplatzes befinden, sollen ebenfalls erhalten bleiben und durch weitere Gehölzanpflanzungen ergänzt werden.

#### **7.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Änderungsflächen liegen außerhalb von FFH-, Vogel-, Landschafts- und Naturschutzgebieten, jedoch im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

Aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsflächen und Infrastrukturen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele zu erwarten.

#### **7.7 Belange des Umweltschutzes**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Änderungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Es erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

## 7.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Geltungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkung überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Änderungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb der Änderungsflächen Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sind mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung der Bauflächen können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald nicht eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (landwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Änderungsgebiet entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bauflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Änderungsbereich an bereits bestehende Siedlungsstrukturen und Hauptverkehrsachsen angrenzt, bereits teilweise versiegelt war (Basketballplatz) und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Änderungsflächen bereits durch anthropogene Strukturen, einschließlich deren Beeinträchtigungen (Verkehr, Siedlungen etc.) beeinflusst werden. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen ist durch die Änderung nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, durch die Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebensräume geschaffen.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen werden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die Änderung erheblich betroffen.

## 7.9 Grünordnung

Die Änderungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

Es ist vorgesehen, die notwendigen Flächen und Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 154 (TF), 502 (TF), 503 (TF) und 506 (TF) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zuzuordnen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Es ist davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen zusammenfassend folgende Maßnahmen:

- Anbringen/ Bereitstellen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel als Ersatz für notwendige Rodungen
- Entsiegelung des vorhandenen Asphalt-/Basketballplatzes
- Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und des Biotops
- Neuanpflanzungen im Bereich des ehemaligen Asphaltplatzes

Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert.

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 2.505,10 m<sup>2</sup>.

Die gewählten Kompensationsfaktoren begründen sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen je Anzahl Stellplätze
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Umverlegung des Grabens mit Ufergestaltung und -bepflanzung
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen

- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

Mit den getroffenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden bzw. minimiert werden. Es entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

## **8. Sonstiges**

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein mit den bisher durchgeführten Änderungen.

## **9. ANLAGE - Umweltbericht**

### **9.1 Beschreibung der Planung**

#### **9.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der Bauleitplanung ist es, den bestehenden Lebensmittelmarkt in Falkenstein an einem neuen Standort baulich zu entwickeln.

Hierfür ist die Entwicklung eines Sondergebietes für den Einzelhandel vorgesehen, das den aktuellen Entwicklungszielen und Bedürfnissen des Marktes entspricht.

Die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Siedlungsflächen von Falkenstein, die Flächenverfügbarkeit sowie an die vorhandenen Infrastrukturen im Umfeld bedingen die Standortentscheidung.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der westliche Ortsrand neu arrondiert werden.

Der Änderungsbereich umfasst dabei rund 0,8 ha.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes wird auf Bebauungsplanebene ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

#### **9.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Alternativen zur vorliegenden Änderung ergaben sich zunächst aus einem Alternativstandort, der sich am nordöstlichen Ortsrand in Nachbarschaft zum Bauhof befindet.

Bei diesem Standort, der weit außerhalb der Ortsgrenzen von Falkenstein liegt, wären zur Realisierung des Bauvorhabens Auffüllungen von 8 – 9 m Höhe notwendig gewesen.

Zudem würde eine Entwicklung dieser Fläche, die keinerlei gespiegelte Bauflächen straßenbegleitend aufweist, eine bandartige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich begünstigen. Dies gilt es jedoch zu vermeiden.

Aus den oben genannten Gründen werden die bisherigen Planungen des Marktes, hier einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln, nicht weiter verfolgt.

## **9.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

### **9.2.1 Landesplanung / Regionalplanung**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Marktgemeinde Falkenstein dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Falkenstein als Kleinzentrum ein, das ebenfalls im ländlichen Teilraum liegt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Kleinzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs (A III, Z 1.1.1).

Der Regionalplan beschreibt für die Marktgemeinde das Ziel, ihre Mittelpunktfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln. Insbesondere die Einzelhandels- sowie die Arbeitsplatzfunktion von Falkenstein soll gestärkt werden (A III, Z 2.1).

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Regionalen Grünzuges, Trenngrün noch in einem Vorranggebiet für Natur, Wasser oder Landschaft.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.



### 9.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Marktgemeinde aktuell nicht vor.

### 9.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 9.3.1 Schutzgut Mensch

Die Änderungsflächen sind über die bestehende Dr.-Josef-Kiener-Straße / St 2148 im Norden erschlossen. Straßenbegleitend verläuft ein Fußweg.



Blick von Osten über die Dr.-Josef-Kiener-Straße und parallel verlaufenden Fußweg auf die Änderungsfläche

Im Nordwesten besteht ein Flurweg, im Westen befindet sich ein als Basketballplatz genutzter Asphaltplatz.

Im Norden, Osten und Süden schließen sich Wohnbauflächen an, im Südosten befindet sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes mitsamt eingegrüntem Parkplatz. Im Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Sportplatz fort.

Das Änderungsgebiet ist stark von Nordosten (538,61 m ü.NN) nach Südwesten (532,53 m ü.NN) geneigt.

Die Änderungsflächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Durch die Änderungsflächen hindurch verläuft ein oberirdischer Graben. Im südlichen und westlichen Teil befinden sich Gehölze und Sträucher.

Auf die Änderungsflächen wirken Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straße sowie der gewerblichen Nutzung im Umfeld (derzeitiger Lebensmittelmarkt).

Durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld entstehen ebenfalls Immissionen.

Somit sind die Änderungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der Änderungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

### 9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen im Änderungsbereich über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit einem eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Innerhalb der Änderungsflächen befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecken um Arrach und Falkenstein“ (6940-0025-009). Hierbei handelt es sich um eine naturnahe Hecke (98 %) sowie magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (2 %). Das Biotop erstreckt sich entlang der vorhandenen Böschung im südlichen Randbereich.

Im Bereich des Basketballplatzes bestehen ebenfalls Gehölzstrukturen.



Blick von Norden über den bestehenden Flurweg zum Basketballplatz mit Gehölzstrukturen, Böschung mit Biotop im Hintergrund

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

### 9.3.3 Schutzgut Boden

Im Zuge des Verfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Daraus ging hervor, dass sich nach einer Schicht aus ca. 0,1 m Mutterboden zunächst Schichten aus Schluff und Ton mit wechselnden Anteilen von Sand und teilweise auch organischen Beimengungen befinden. Untergeordnet wurde auch schwach schluffiger bis schluffiger Sand angetroffen. Diese überwiegend locker gelagerten Sande sind in Tiefen von 2,5 m bis 4,0 m vorzufinden. Danach schließt sich Granitersatz (oberflächennahe, stark verwitterte Zone des Grundgebirges) als Lockergestein (schluffiger bis stark schluffiger Sand und sandiger, schwach schluffiger bis schluffiger Kies) an.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Dolinen sind nicht bekannt.

### 9.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsflächen verläuft ein oberirdischer Graben von Osten nach Westen.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser angetroffen. Je nach jahreszeitlicher Wasserführung ist in Teilbereichen mit artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen.

In ca. 330 m nordwestlicher Richtung verläuft der Griesbach, der in einen Teich mündet.

Wassersensible Bereiche sind von der Änderung nicht betroffen.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie den Straßenverkehr im Umfeld.



Blick von Norden auf die Änderungsfläche mit Grabenverlauf

### 9.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Falkenstein.

Im Norden, Osten und Süden schließen sich Wohnbauflächen an, im Südosten befindet sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes mitsamt eingegrüntem Parkplatz. Im Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Sportplatz fort.

Im Norden grenzt die Dr.-Josef-Kiener-Straße / St 2148 mit Fußweg an.

Im südlichen und westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen sowie Sträucher vorhanden.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftliche genutzt und sind teilweise versiegelt.

Aufgrund der Lage handelt es sich um einen mittleren belasteten Raum mit durchschnittlichen Durchlüftungsqualitäten in Richtung Südwesten.

Trotz der infrastrukturellen, wohnbaulichen und gewerblichen Prägung ist das Änderungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Änderungsgebiet vorhanden. Der Bereich hat eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Falkenstein. Die Kaltluft fließt in Richtung Südwesten in die freie Flur und in Richtung Griesbach ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen rund um Falkenstein. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Von lokaler Bedeutung sind die einzelnen und kleinflächigen Grün- und Gehölzstrukturen.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.

Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

### 9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Falkenstein und ist stark von Nordosten nach Südwesten geneigt.



Blick von Nordwesten auf die Änderungsfläche; links Dr.-Josef-Kiener-Straße und bestehender, straßenbegleitender Fußweg, rechts stark geneigte Änderungsfläche mit Graben

In Richtung Nord- und Südwesten entsteht somit eine Fernwirkung.

Im Norden, Osten und Süden schließen sich Wohnbauflächen an, im Südosten befindet sich der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes mitsamt eingegrüntem Parkplatz. Im Westen setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Sportplatz fort.

Im Norden grenzt die Dr.-Josef-Kiener-Straße / St 2148 mit Fußweg an.

Im südlichen und westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen sowie Sträucher vorhanden.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftliche genutzt und sind teilweise versiegelt.

Im Umfeld der Änderungsflächen prägen die bestehenden Wohngebäude, das Freibad, die Burg Falkenstein sowie die vorhandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland ohne Strukturen), die Staatsstraßen, kleine Ortschaften mit ländlichem Charakter sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.



Blick von der Änderungsfläche nach Nordwesten; links angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche, rechts Dr.-Josef-Kiener-Straße und bestehender Fußweg

### 9.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Änderungsflächen noch im nahen und weiteren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das landschaftsprägende Denkmal „Burg Falkenstein“ (D-3-72-125-7) liegt ca. 240 m nordöstlich auf einer Anhöhe im Ortskern von Falkenstein.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld der Änderungsflächen, der Gebäudeplanung sowie der getroffenen Festsetzungen zu Erdgeschoss- und Gebäudehöhen, Dachformen sowie zu Geländeänderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Denkmäler zu erwarten.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **9.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

## **9.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zur 23. Deckblattänderung möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **9.4.1 Schutzgut Mensch**

Auf das Änderungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Staatsstraße im Norden sowie die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Osten ein.

Aufgrund der betriebsbedingten Anlieferung, Lüftungen sowie des Besucherverkehrs sind im Umfeld der Planung Emissionen sowie eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Aufgrund der Betriebscharakteristik können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Umfeld jedoch eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Änderung ist nicht zu erwarten, da die bestehende Staatsstraße und der Gehweg sowohl erhalten bleiben als auch aus Verkehrssicherheitsgründen ausgebaut werden. Das Risiko von Rückstauungen und Verkehrsunfällen kann somit reduziert werden.

Der bestehende Feldweg im Nordwesten wird umverlegt.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten, der bestehende Flurweg wird lediglich umverlegt. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die zu erwartenden baulichen Anlagen sind zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen (Erdgeschoss- und Firsthöhen, Eingrünungen, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen minimiert werden.

Dennoch können für diese umliegenden Bauflächen durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzungen zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

### 9.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Da auf den Änderungsflächen bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand und die Flächen teilweise versiegelt sind, ist von einem stark eingeschränkten Artenspektrum auszugehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden als vertretbar eingestuft, da der Änderungsbereich im Wesentlichen nur eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen, Straßen sowie die bisherige Nutzung bereits anthropogen beeinflusst ist.

Der vorhandene Bewuchs auf den südlichen Böschungen sowie im Bereich der westlichen Ausgleichsflächen soll erhalten bleiben.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte, Beeinträchtigung der Fluchtdistanz sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

### 9.4.3 Schutzgut Boden

Durch die Entwicklung von Bauflächen im Umfeld von Siedlungsflächen von Falkenstein bzw. am Ortsrand können die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene negative Auswirkungen auf die Bodenstruktur und -nutzung vermieden werden.

Die Flächen waren bislang unversiegelt mit geringer Teilversiegelung (Straßen, Wege) und wurden landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Bauleitplanung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen sowie Aufschüttungen innerhalb des Baugebietes.

Die bestehenden Bodenprofile werden sich verändern. Seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) werden beeinträchtigt. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist jedoch nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Änderungsflächen nicht möglich. Es sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Nutzungen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen, sind nicht geplant.

#### 9.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen.

Es ist eine Veränderung des Wasserabflusses und der Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet zu erwarten.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich reduzieren. Es ist eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch zu erwartende Versiegelung und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Im Zuge der Überplanung wird der bestehende oberirdische Bach (Gewässer III. Ordnung), verlegt und teilweise verrohrt.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, unter Einhaltung der einschlägigen Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten.

Die Entwässerung hat gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz zu erfolgen, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Bauflächen ist auf dem eigenen Grundstück in privaten Rückhaltungen zu sammeln und kann zur Grauwassernutzung herangezogen werden.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers generell nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Fundamenten wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Hierfür ist grundsätzlich jeweils vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -).

Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

Es sind keine abwasserintensiven Nutzungen vorgesehen.

#### 9.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Für die umliegenden Siedlungsflächen ist mit einer Änderung der bisherigen freien Lage an einer unbebauten Fläche zu rechnen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) sowie durch die Einzelhandelsbetriebe (Zu- und Ablieverkehr, Verlade- und Rangiervorgänge im Außenbereich, Parkverkehr) in Frage.



Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Im Änderungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Änderung unberührt. Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung, Pflanzmaßnahmen) kann die Eingriffe geringfügig minimieren.

#### **9.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im weiten und nahen Umfeld der Änderungsflächen sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen erheblich beeinträchtigen.

Die Wahrnehmung der bisherigen freien Fläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung in Richtung Südwesten zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld wahrgenommen werden.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen, Erdgeschoss- und Firshöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern, Eingrünung und zum Ausgleich können eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

#### **9.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Änderung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die Änderungsflächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Der dringende Bedarf nach einem neuen Standort für einen Vollsortimenter würde an anderer, städtebaulich weniger geeigneter Stelle nachgewiesen werden müssen und würde mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen im Bestand wären zu erwarten.

Der vorhandene Graben bliebe unverändert.

### **9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden für die verbindliche Bauleitplanung empfohlen:

- Beschränkung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzungen zur Mindestbegrünung

- Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen je Anzahl Stellplätze
- Festsetzungen zur Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser
- Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Umverlegung des Grabens mit Ufergestaltung und -bepflanzung
- Beschränkung der zu versiegelnden Fläche durch GRZ und BMZ
- Festsetzungen zu zulässigen Erdgeschoss- und Firsthöhen
- Festsetzungen zu Dachformen und -farben
- verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und zu Werbeanlagen
- Verwendung autochthonen Pflanzgutes
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein notwendiges Minimum
- Festsetzungen zu max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützwänden und Einfriedungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen in großem Umfang

### 9.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel des Marktes Falkenstein nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen (Außenbereich) einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelungen durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

### 9.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang, der durch die Bebauung und Erschließung zu erwarten ist, ist innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen umfassen zusammenfassend folgende Maßnahmen:

- Anbringen/ Bereitstellen von Nistkästen für Fledermäuse und Vögel als Ersatz für notwendige Rodungen
- Entsiegelung des vorhandenen Asphalt-/Basketballplatzes
- Erhaltung des vorhandenen Bewuchses und des Biotops
- Neuanpflanzungen im Bereich des ehemaligen Asphaltplatzes

Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert.

## **9.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung auf B-Planzebene erstellt.

## **9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **9.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.