



MARKT FALKENSTEIN

1. Änderung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes „Spielothek Birnerstraße 1“ in Falkenstein

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10a BauGB ist dem wirksamen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den Leerstand der Immobilie im Ortskern zu vermeiden bzw. durch konkrete Anfrage von Interessenten die Möglichkeit durch Nutzungserweiterung mit Discounter im Non-Food-Sortiment bzw. als allgemeine Verkaufsfläche zu schaffen.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Auslegung:

(Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

- 12 Fachstellen angeschrieben
- 4 Behörden/Fachstellen haben keine Bedenken/Anregungen vorgetragen
- 7 Behörden/Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben
- 1 Behörden/Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben
Diese Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

2. Auslegung:

(Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

- 12 Behörden/Fachstellen angeschrieben
- 3 Behörden/Fachstellen haben keine Bedenken/Anregungen vorgetragen
- 8 Behörden/Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben
- 1 Behörden/Fachstellen haben Stellungnahmen abgegeben
Diese Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spielothek Birnerstraße 1“ in Falkenstein wurde entsprechend dem Ziel und Inhalt der Nutzungsänderung eine kurze Abhandlung der Beziehungen der neuen Nutzungsart des Bestandsgebäudes im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung des Bestandsgebäudes aufgestellt und bewertet. Durch die Nutzungsänderung (Nutzungserweiterung) des bestehenden Objektes sind keine die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Kultur und Landschaftsgüter betreffenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Nutzungsänderung bzw. erweiterte Nutzung als Verkaufsstätte kann sich die Frequentierung durch an- und abfahrende Kunden über den Tag verteilt evtl. leicht erhöhen. Aufgrund der Prägung des Gebietes als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung führt dies aber zu keiner nachteilig wirkenden bzw. wesentlichen Änderung der Immissionssituation.

Begründung der Standortwahl:

Die geplante 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spielothek Birnerstraße 1“ erfolgt im Rahmen der Nutzungsänderung / Nutzungserweiterung in der bereits bestehenden Immobilie an der Birnerstraße 1 in Falkenstein.



Falkenstein, den 07.02.2025
Markt Falkenstein

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

MARKT FALKENSTEIN



LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

1. Änderung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes

„Spielothek Birnerstraße 1“ in Falkenstein

Vorhabensträger:

RIDELMA GbR
vertr. durch Risto Degen
Neutorstraße 12
89073 Ulm

Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

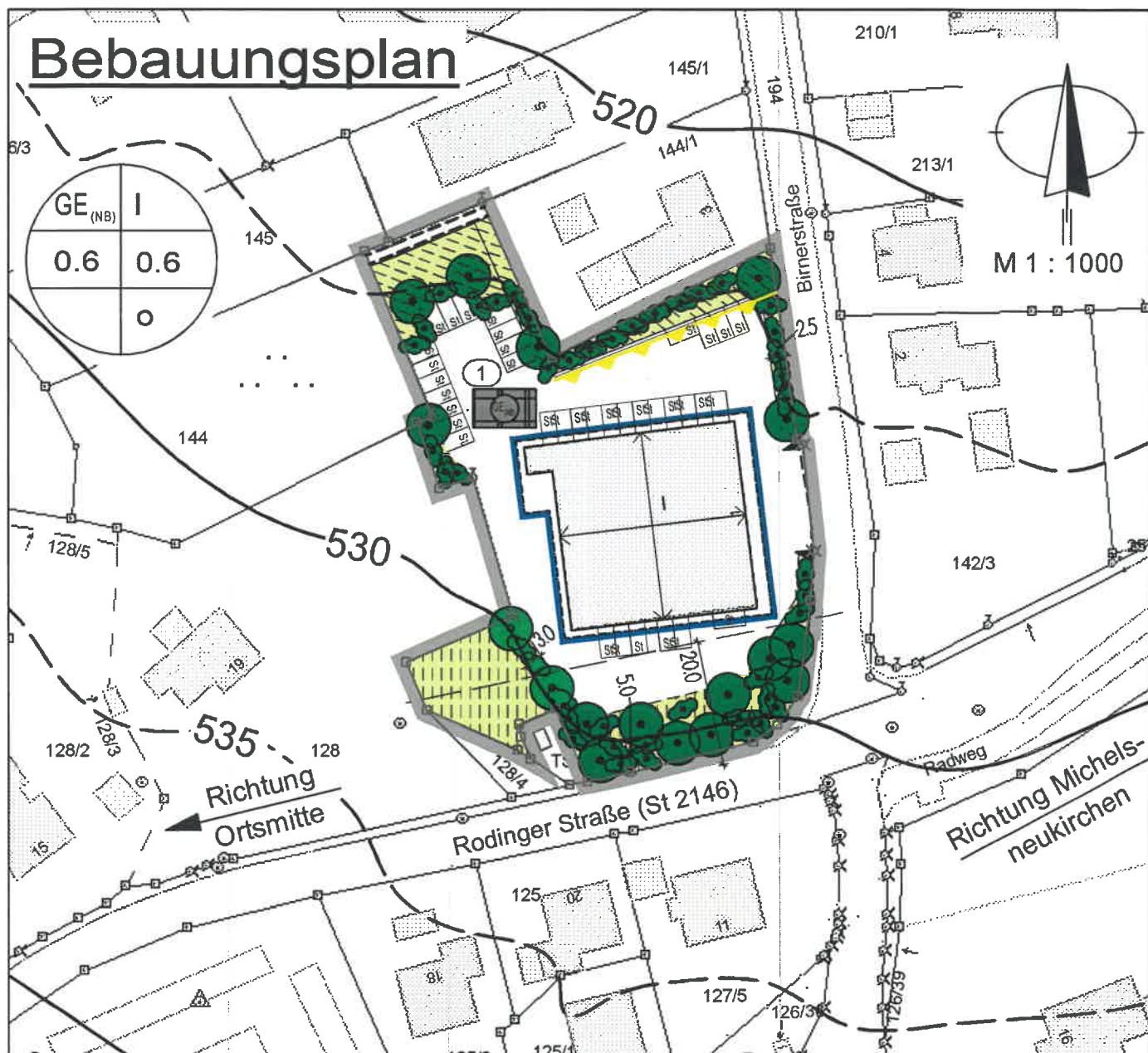
Aufgestellt: Cham, den 19.01.2023
Geändert: Cham, den 09.11.2023


.....
Projekt Nr. 6289

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	Seite	2
II.	Änderungen und Ergänzungen	Seite	3
III.	Begründung	Seite	5
IV.	Umweltbericht	Seite	6
V.	Präambel	Seite	8
VI.	Verfahrensvermerke	Seite	9

I. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Fassung vom 14.06.2010)



II. Änderungen und Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 02.07.2010 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Spielothek Birnerstraße 1" des Marktes Falkenstein im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein gilt weiterhin der Lageplan des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in der Fassung vom 14.06.2010.

zu A. Planliche Festsetzungen

Punkt 1 – 7 → bleiben unverändert in Kraft

zu B. Planliche Hinweise

→ bleiben unverändert in Kraft

zu C. Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

zu Punkt 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Punkt 1.1 – 1.3 → bleiben unverändert in Kraft

Punkt 1.4 Nutzung:

Spielothek mit einer Nutzungseinheit > 145 m² und mit maximal 12 Spielgeräten;
Nutzung für Dienstleistungseinrichtungen (Frisör, Büro- bzw. Lagerflächen) sowie Verkaufsflächen für Warensortimente (Food- und Non-Food-Artikel der Produktgruppe I wie z.B. Drogerieartikel, Tiernahrung oder Reinigungsprodukte oder Non-Food-Artikel der Produktgruppe II wie z.B. Ge- und Verbrauchsgüter (Bekleidung, Handwerksartikel und sonstige Konsumgüter).

zu Punkt 2 Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

Punkt 2.1 – 2.2 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 3 Grünordnung, Geländemodellierung

Punkt 3.1 – 3.3 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4 Bauliche Gestaltung nach Art. 81 BayBO

zu Punkt 4.1 Dächer

Punkt 4.1.1 – 4.1.5 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4.2 Baukörper und Außenwände

Punkt 4.2.1 – 4.2.3 → bleiben unverändert in Kraft

zu Punkt 4.3 Abstandsflächen

→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.4 Bauweise

→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.5 Außenwerbung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.6 Einfriedung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.7 Außenbeleuchtung
→ bleibt unverändert in Kraft

zu Punkt 4.8 Lärmschutzmaßnahmen
→ bleibt unverändert in Kraft

zu D. Textliche Hinweise

zu Punkt 1 – 10 → bleiben unverändert in Kraft

III. Begründung

Begründung für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein:

Als Art der Nutzung ist das Gebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Als Nutzung sind Spielhallen und Dienstleistungseinrichtungen (Frisör, Büro- bzw. Lagerflächen) zulässig. Durch die Änderung der Rechtslage sind Spielhallen in Gruppen nicht mehr zulässig, so dass die weiteren Flächen nicht mehr als/für Spielhallen genutzt werden können. Eine Vermietung als Dienstleistungs-, Büro- oder Lagerfläche blieb in den letzten Jahren erfolglos.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und Nutzungserweiterung mit Discounter im Non-Food-Sortiment bzw. als allgemeine Verkaufsfläche kann weiterer Leerstand vermieden werden. Interessenten für diesen Standort gibt es bereits. Auch für den Markt Falkenstein wäre dies ein Zugewinn, da hierdurch der Einzelhandel reaktiviert und die Kaufkraft gestärkt werden kann.

IV. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltbericht, § 2 vor allem Abs. 4 Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziel der Nutzungsänderung

Als Art der Nutzung ist das Gebiet im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Als Nutzung sind Spielhallen und Dienstleistungseinrichtungen (Frisör, Büro- bzw. Lagerflächen) zulässig. Durch die Änderung der Rechtslage sind Spielhallen in Gruppen nicht mehr zulässig, so dass die weiteren Flächen nicht mehr als/für Spielhallen genutzt werden können. Eine Vermietung als Dienstleistungs-, Büro- oder Lagerfläche blieb in den letzten Jahren erfolglos.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und Nutzungserweiterung mit Discounter im Non-Food-Sortiment bzw. als allgemeine Verkaufsfläche kann weiterer Leerstand vermieden werden. Interessenten für diesen Standort gibt es bereits. Auch für den Markt Falkenstein wäre dies ein Zugewinn, da hierdurch der Einzelhandel reaktiviert und die Kaufkraft gestärkt werden kann.

1.3 Schutzgüter

Der Umweltbericht wird als Kurzfassung in Abhandlung der Beziehungen der neuen Nutzungsart des Bestandsgebäudes im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung des Bestandsgebäudes bewertet.

1.3.1 Schutzgut Boden

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

1.3.2 Schutzgut Wasser (Grundwasser/Oberflächenwasser)

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

1.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

1.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

1.3.5 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen → keine

Anlagenbedingte Auswirkungen → keine

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Nutzungsänderung kann sich die Frequentierung des bestehenden Objektes ändern. Durch die Nutzung als Verkaufsstätte kann sich die Frequenz von zu- und abfahrenden Kunden über den Tag verteilt leicht erhöhen. Dies führt aber zu keiner wesentlichen Änderung bzw. nachteilig wirkenden Immissionssituation.

1.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

1.3.7 Schutzgut Kultur und Landschaftsgüter

Durch die geplante Änderung der Nutzungsart sind weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Landschaftsgüter zu erwarten.

1.4 Fazit

Durch die Nutzungsänderung (Nutzungserweiterung) des bestehenden Objektes sind keine die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Kultur und Landschaftsgüter betreffenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Nutzungsänderung bzw. erweiterte Nutzung als Verkaufsstätte kann sich die Frequentierung durch an- und abfahrende Kunden über den Tag verteilt evtl. leicht erhöhen. Aufgrund der Prägung des Gebietes als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung führt dies aber zu keiner nachteilig wirkenden bzw. wesentlichen Änderung der Immissionssituation.

V. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) erlässt der Markt Falkenstein folgende

Satzung:

§ 1

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Spielothek Birnerstraße 1" in Falkenstein in der Fassung vom 09.11.2023 ist beschlossen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" gilt weiterhin der Lageplan des Bebauungsplanes "Spielothek Birnerstraße 1" in der Fassung vom 14.06.2010.

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
2. Änderungen und Ergänzungen
3. Begründung
4. Umweltbericht
5. Präambel
6. Verfahrensvermerke

§ 4

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Ausgefertigt:
Falkenstein, den 30.01.2025
Markt Falkenstein


.....
Fries 1. Bürgermeisterin

VI. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2023 hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 stattgefunden.

4. Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am 09.11.2023 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2023 bis 10.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2023 bis zum 10.01.2024 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 19.12.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2023 als Satzung beschlossen.



Falkenstein, den 20.12.2024
Markt Falkenstein


.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

7. Ausfertigung

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.11.2023 wurde am 30.01.2025 ausgefertigt.



Falkenstein, den 30.01.2025
Markt Falkenstein

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)

8. Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung 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 die Änderung des Bebauungsplanes 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.



Falkenstein, den 07.02.2025
Markt Falkenstein

.....
Fries (1. Bürgermeisterin)