

MARKT FALKENSTEIN

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET
SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"



01)	Präambel	Textteil / 1 Seite
02)	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	Planteil
03)	Textliche Festsetzungen	Textteil / 16 Seiten
04)	Begründung	Textteil / 27 Seiten

Anlage I	Umweltverträglichkeitsvorprüfung vom 12.06.2025 (Zissler Architektur GmbH)	Textteil / 15 Seiten
Anlage II	Berichtigung Flächennutzungsplan vom 12.06.2025 (Zissler Architektur GmbH)	Planteil

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) erlässt der Markt Falkenstein den Bebauungsplan „**Ehemaliges BayWa-Gelände**“ in Falkenstein als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt.
Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 97 Teilfläche der Gemarkung Falkenstein, Markt Falkenstein.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Präambel
2. Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung

§ 3

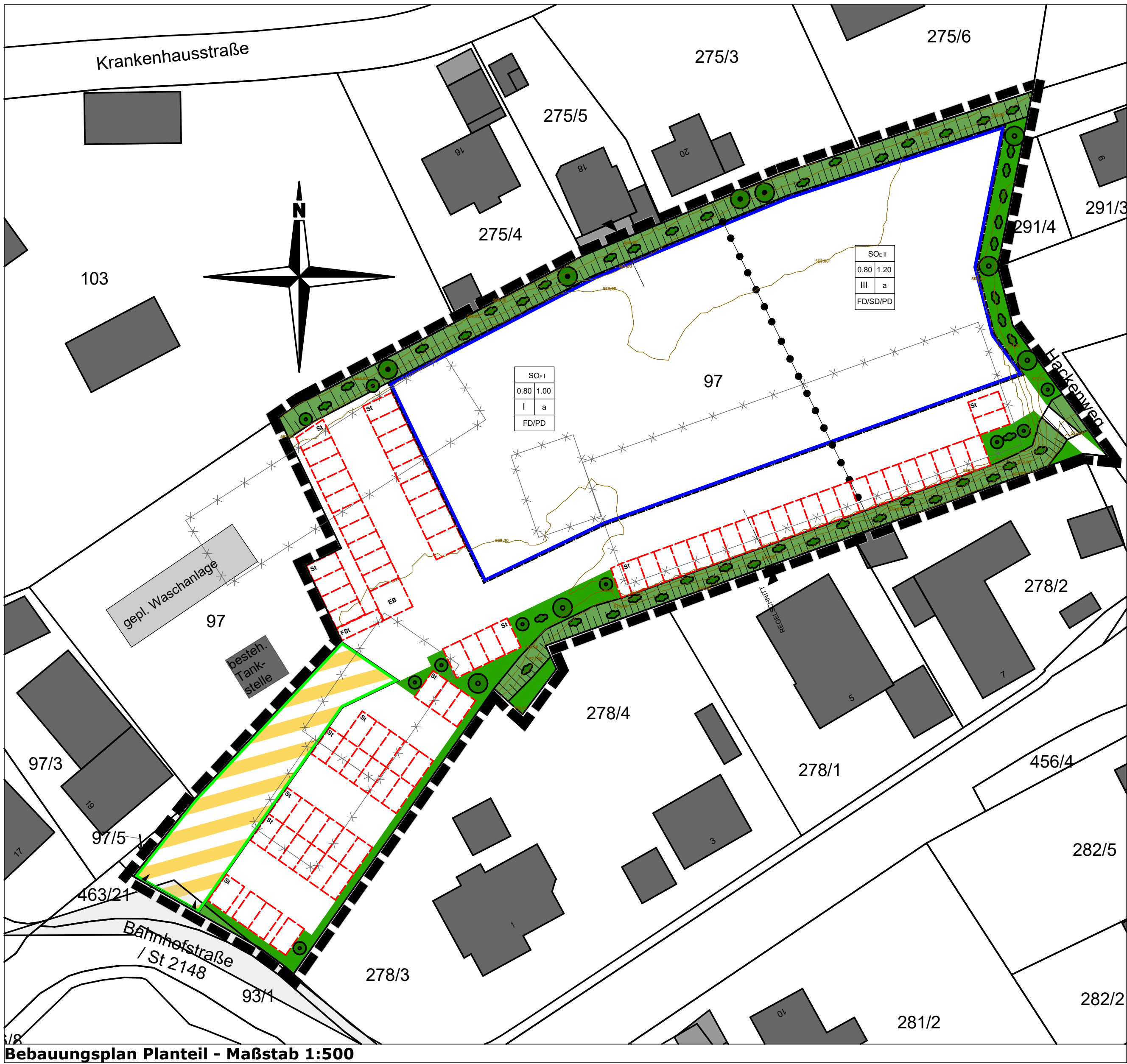
Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

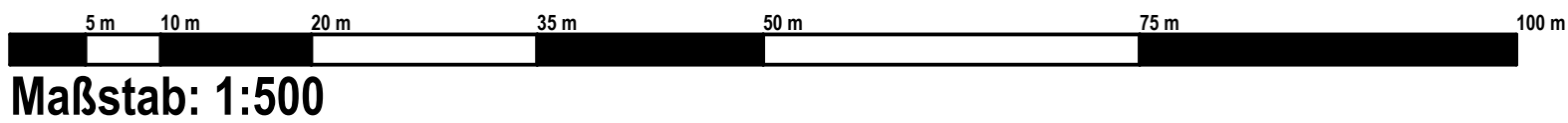
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Falkenstein, den
Markt Falkenstein

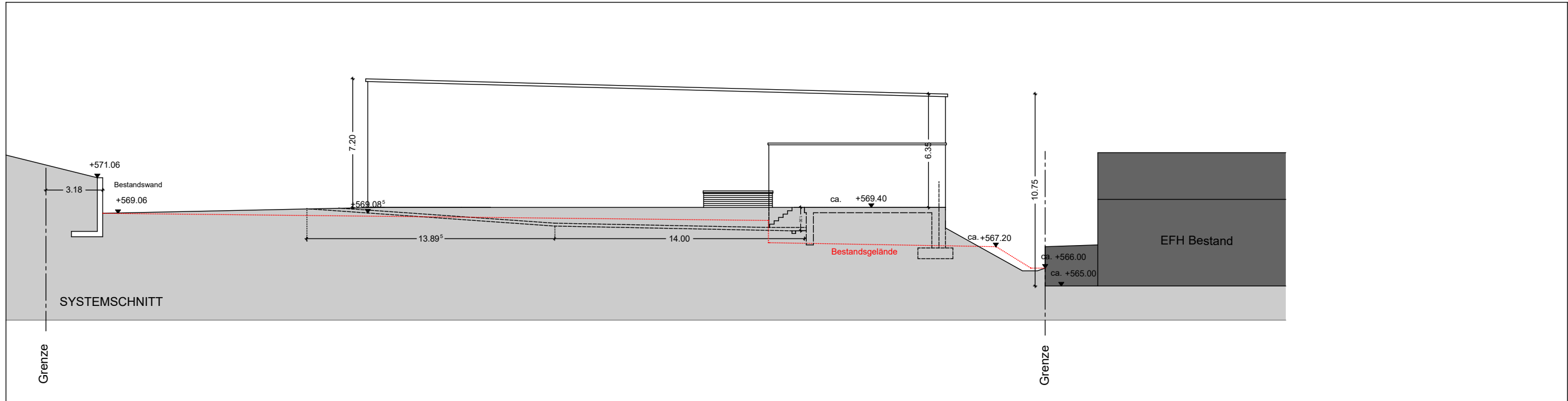
Fries
1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan Planteil - Maßstab 1:500



Maßstab: 1:500



Regelschnitt - Maßstab 1:250

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sind folgende Nutzungen zulässig



Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SOe I) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind großflächige, betrieblich-funktional eigenständige Einzelhandelsbetriebe sowie in Einzelhandelsbetriebe integrierte Metzgereien und Bäckereien als untergeordnete Betriebseinheiten



Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und weitere Nutzungen (SOe II)

Zulässig sind Drogerie-, Büro- und Wohnflächen und Flächen für freie Berufe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SOe I

0.80

Grundflächenzahl

1.00

Geschossflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

WH_{max}(PD)

Max. Wandhöhe (Pultdach-First)

=

9,00 m

WH_{max}(PD)

Max. Wandhöhe (Pultdach-Traufe)

=

7,50 m

WH_{max}(FD)

Max. Wandhöhe (Flachdach)

=

8,00 m

SOe II

0.80

Grundflächenzahl

1.20

Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse

WH_{max}(SD)

Max. Wandhöhe (Satteldach-Traufe)

=

9,50 m

WH_{max}(PD)

Max. Wandhöhe (Pultdach-First)

=

11,50 m

WH_{max}(PD)

Max. Wandhöhe (Pultdach-Traufe)

=

11,00 m

WH_{max}(FD)

Max. Wandhöhe (Flachdach)

=

11,50m

Die zulässige Wandhöhe für Flachdächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) 569,40 m ü. NN bis zur Oberkante Attika.

Die zulässige Wandhöhe für Pult- und Satteldächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) 569,40 m ü. NN bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

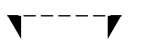
abweichende Bauweise



Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche mit Nutzungsrecht für alle Nutzungen auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein (innerhalb und außerhalb Bebauungsplan)



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke von Bepflanzung freizuhalten 1,50 m von Fahrbahn innerhalb des Geltungsbereiches

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen



Private Grünflächen (Böschung)



Böschung mit Belegung Zuweg



Bäume 1. Ordnung zu pflanzen (schematisch)



Bäume 2. Ordnung zu pflanzen (schematisch)



Strauch zu pflanzen (schematisch)



Bäume zu erhalten

1.6 Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

FSt

Fahrradstellplätze

EB

Einkaufswagenbox

PD

Pultdach

FD

Flachdach

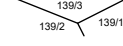
SD

Satteldach



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestandsgebäude zu entfernen



Neuplanung außerhalb Geltungsbereich / eigenes Genehmigungsverfahren



Bestandsgebäude



Höhenschichtlinien bestehendes Gelände mit NN-Höhen in 100 cm Schritten

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)

SOe I

Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)

0.80 1.00

Vollgeschoss

I a

Dachform der Baukörper

FD/PD

Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)

Bauweise

Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet)

SOe II

Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)

0.80 1.20

Vollgeschoss

III a

Dachform der Baukörper

FD/SD/PD

Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)

Bauweise

Übersichtslageplan

1:10.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 13.02.2025 und Änderung vom 12.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges BayWa-Gelände" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich und im Internet auf der Webseite des Marktes Falkenstein bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung Behörden/ TOB (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zu den Entwurfsunterlagen in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Markt Falkenstein hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Falkenstein, den

(Siegel)

Heike Fries,
Erste Bürgermeisterin

4. Ausfertigung

Falkenstein, den

(Siegel)

Heike Fries,
Erste Bürgermeisterin

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Falkenstein, den

(Siegel)

Heike Fries,
Erste Bürgermeisterin

MARKT FALKENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"



Landkreis:

CHAM

Regierungsbezirk:

OBERPFALZ

Gemarkung:

FALKENSTEIN

Verfahrensträger:

Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung:

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 12.06.2025

MARKT FALKENSTEIN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"EHEMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB
IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET
SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 12.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
1.2.1 WANDHÖHEN	4
1.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	5
1.4 HÖHENLAGE	5
1.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1.5.1 DACHFORMEN	6
1.5.2 BELEUCHTUNG	6
1.5.3 WERBEANLAGEN	7
1.5.4 EINFRIEDUNGEN	7
1.6 STELLPLÄTZE	7
1.7 ENTWÄSSERUNG	7
1.8 ABSTANDSFLÄCHEN	8
1.9 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	8
1.10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN	8
1.11 IMMISSIONSSCHUTZ	8
2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR BEGRÜNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	10
2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ	10
2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	11
2.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, ETC.	11
2.4 PFLANZLISTEN FÜR PFLANZBINDUNGEN	12
2.5 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
3. TEXTLICHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE“	13
ALTLASTEN	13
BEGRÜNUNG	13
BODENSCHUTZ	13
BRANDSCHUTZ	14
DENKMALSCHUTZ	14
IMMISSIONSSCHUTZ	14
STATIK	15
VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	15
WASSERWIRTSCHAFT	15

1. Festsetzungen durch Text für Bebauung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (SO_E) festgesetzt. Der Geltungsbereich gliedert sich nach Planzeichnung in der vorliegenden Fassung in zwei Teilgebiete:

- **Teilgebiet sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E I)**

Zulässig sind:

1. großflächige, betrieblich-funktional eigenständige Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von **1.200,00 m²**.
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - o Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - o Nicht verschreibungspflichtige Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
 - o Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - o Drogerie- und Parfümeriewaren
 - o Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
 - o Baumarktartikel, Bauelemente sowie Werkzeuge
 - o Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
 - o Zooartikel, Tiere
2. in großflächige Einzelhandelsbetriebe integrierte Metzgereien als untergeordnete Betriebseinheit mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von **100 m²**.
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - o Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
3. in großflächige Einzelhandelsbetriebe integrierte Bäckereien bzw. integrierte Backshops als untergeordnete Betriebseinheit mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von **100 m²**.
 - ➔ Zulässiges Kernsortiment der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes Bayern:
 - o Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

- **Teilgebiet sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und weitere Nutzungen**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E II)

Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Büroflächen,
3. Wohnflächen,
4. freie Berufe.

Zulässig ist eine max. Nutzfläche (Verkaufsfläche sowie Nutzflächen, Wohnfläche und Gewerbefläche) von **2.500 m²**. Die max. Nutzfläche einzelner Nutzungen darf dabei **1.000 m²** nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E I)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	0.80
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	1.00

- **Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und weitere Nutzungen**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
(SO_E II)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	0.80
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	1.20

1.2.1 Wandhöhen

Zulässige Wandhöhe SO_E I:

WH _(PD) als Höchstmaß für Pultdächer am First	9,00 m
WH _(PD) als Höchstmaß für Pultdächer an der Traufe	7,50 m
WH _(FD) als Höchstmaß für Flachdächer	8,00 m

Zulässige Wandhöhe SO_E II:

WH _(SD) als Höchstmaß für Satteldächer an der Traufe	9,50 m
WH _(PD) als Höchstmaß für Pultdächer am First	11,50 m
WH _(PD) als Höchstmaß für Pultdächer an der Traufe	11,00 m
WH _(FD) als Höchstmaß für Flachdächer	11,50 m

Die zulässige Wandhöhe für Flachdächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) bis zu Oberkante Attika.

Die zulässige Wandhöhe für Pult- und Satteldächer sowie die Firsthöhe für Satteldächer wird gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EGFFOK) bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

First = oberste waagrechte Kante des geneigten Daches; Pultdach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Satteldach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Dachüberstände werden hier für die Berechnung der Wandhöhen nicht berücksichtigt

Traufe = unterste waagrechte Kante des geneigten Daches; Pultdach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Satteldach Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut; Dachüberstände werden hier für die Berechnung der Wandhöhen nicht berücksichtigt

Firsthöhe Satteldächer

FH _(SD) als Höchstmaß für Satteldächer am First	12,50 m
--	---------

1.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze im Planteil festgesetzt.

Für das Bebauungsplangebiet wird im Planteil eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Abweichende Bauweise (a):

Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Für Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO.

Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen ohne anderweitige planerische Zweckbestimmung zulässig.

1.4 Höhenlage

Die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EGFFOK) ist mit 569,40 m

ü. NN festgesetzt.

Abweichung von der festgesetzten NN-Höhe +/- 10 cm ist zugelassen.

1.5 Örtliche Bauvorschriften

1.5.1 Dachformen

Zulässige Dachformen SO_E I:

Pulldach (PD) und Flachdach (FD)

Zulässige Dachformen SO_E II:

Pulldach (PD), Satteldach (SD) und
Flachdach (FD)

Die zulässige Dachneigungen der einzelnen Dachformen betragen:

<u>Dachform</u>	<u>Dachneigung</u>
Pulldach	6° - 15°
Satteldach	15° - 45°
Flachdach	1° - 5°

Dachdeckung:

Bei Pult- und Satteldächern nicht reflektierende Dachdeckung (Profilblech mit Pulverbeschichtung bzw. Dachziegel oder Betonstein).

Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.

Bei Flachdächern sind zulässige Dachdeckungen:

Folie, Profilblech (nicht reflektierend)

Dachüberstände Pulldach bei First max. 1,20 m, im Traufbereich max. 1,20 m.

Satteldach max. 1,00 m

Dachgauben oder -anbauten sind nicht zulässig.

Bei Pult- und Satteldachform ist die Firstlinie parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.

Dächer von Nebenanlagen können von dem der Hauptgebäude abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.

1.5.2 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig.

Leuchtmittel sind nicht höher als 8,00 m anzubringen und haben nach unten zu strahlen.

Beleuchtung, sofern nicht aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig, ist ab 22:00 Uhr abzuschalten.

1.5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die Bahnhofstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bahnhofstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden bzw. am Baukörper sind mit einer max. Breite von 6,00 m und einer max. Höhe von 4,00 m festgelegt. Bei Werbeanlagen an Fassaden bzw. am Baukörper beträgt die max. Oberkante 7,50 m. Bezugshöhe ist hierbei die festgelegte Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (EGFFOK).

Beleuchtete Werbeanlagen sind entsprechend den Betriebszeiten einzuschränken. Für die Werbeanlagen ist in Ergänzung zur Eingabeplanung ein separater Werbeantrag zu stellen.

1.5.4 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune (Maschendrahtzäune, Stabzäune) und Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos auszuführen.

1.6 Stellplätze

Die Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl nach der GaStellV innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze anzulegen bzw. zu sichern.

Die Maße für einen einzelnen Stellplatz sind mit 2,70 m x 5,00 m festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme oder Benutzbarkeit der Anlage hergestellt sein.

1.7 Entwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Rückhaltung über eine Drosselung lt. Berechnungen in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) einzuleiten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers aus Dachflächen und Verkehrsflächen mit niedriger Belastung (kleiner/gleich F3 gemäß DWA-M 153) ist vorzusehen, soweit dies rechnerisch, aufgrund von Versickerungsbeiwerten, möglich ist.

Die zulässigen Einleitungsmengen sind zu berücksichtigen.

Zulässig sind Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung.

1.8 Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Teilflächen des Sondergebietes hat die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H (mind. 3,00 m) zu betragen.

1.9 Private Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so anzubinden, dass kein Oberflächenwasser in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum gelangt.

1.10 Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind die nach Bayerischer Bauordnung entsprechend erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

Nicht überbaute Flächen sind zu humusieren und entsprechend der Festsetzungen Grünordnung dauerhaft zu begrünen.

Beim Erdaushub ist Mutterboden (sofern nutzbar- starke Durchwurzelung Bewuchs) seitlich zu lagern und anschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft (§ 202 BauGB).

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum, bzw. Recyclingmaterial, sofern nach der neuen Ersatzbaustoffverordnung zulässig, verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweise nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

1.11 Immissionsschutz

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans SO

"großflächiger Einzelhandel" und hier auf den Teilflächen SO EH 1.1, SO EH 1.2 und SO EH 2, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LE_K nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Lärmkontingente entsprechend Festsetzungsvorschläge Schallschutz

Lärmkontingente LE_K Tag/Nacht pro m^2 in dB(A), ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren							
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht				Tag	Nacht
SO EH 1.1	62	51	A	347,4	4,6	0	0
SO EH 1.2	62	47	B	4,6	21,2	1	1
SO EH 2	60	43	C	21,2	54,1	6	7
			D	54,1	77,4	6	7
			E	77,4	98,3	5	6
			F	98,3	117,8	3	4
			G	117,8	160,2	1	1
			H	160,2	186,6	5	4
			I	186,6	200,3	5	2
			J	200,3	231,3	4	1
			K	231,3	241,6	2	0
			L	241,6	274,7	11	9
			M	274,7	325,2	11	10
			N	325,2	347,4	3	3

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

Referenzpunkt UTM32	X	Y
Koordinaten	754700,89	5444183,61

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan (Abbildung 1) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan (Abbildung 1) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.

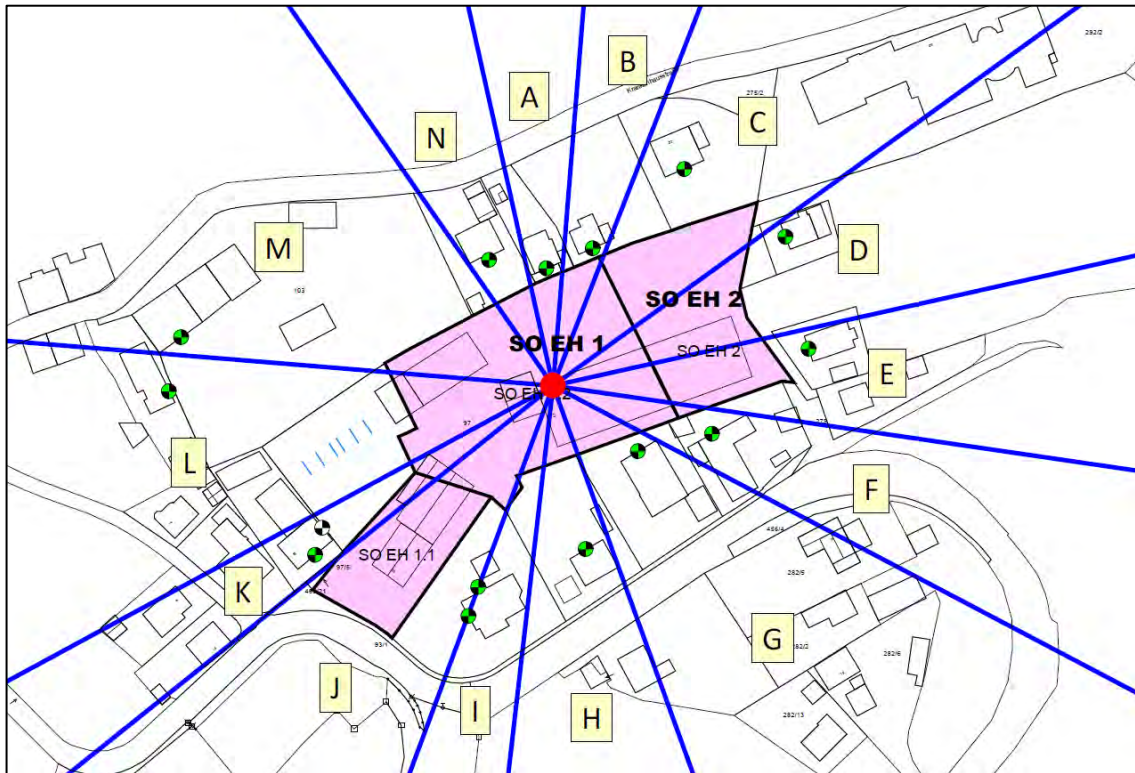


Abbildung 1: Darstellung Richtungssektoren A - N - Immissionsorte

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleiterwohngebäude sind nicht zulässig.

2. Festsetzungen durch Text für Begrünung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

2.1 Verringerung der Flächenversiegelung und Bodenschutz

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit einer geringen Belastung (kleiner/gleich F3 gemäß DWA-M 153) sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) oder so zu befestigen, so dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Bei Verkehrsflächen mit mittlerer bis hoher Belastung (größer F3 gemäß DWA-M 153), ist das Niederschlagswasser i. V. m. Rückhaltung (je nach Erfordernis) in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in

max. 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

2.2 Private Grünflächen

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und lt. integriertem Grünordnungsplan mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu versehen sowie dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, etc.

Für die Bepflanzung der neu geplanten Grünflächen ist die Pflanzliste (3.4 Pflanzlisten für Pflanzbindungen) anzuwenden.

Es ist folgender Bepflanzungsschlüssel festgesetzt:

Je angefangener 100 m² Grünfläche

- 0,2 Bäume 1.Ordnung
- 0,5 Bäume 2.Ordnung

nach Pflanzlisten (Kapitel 3.4.) zu pflanzen.

Außerdem sind je angefangener 100 m² Außenbereichsfläche*

- 0,1 Bäume 1.Ordnung
- 0,25 Bäume 2.Ordnung

nach Pflanzlisten (Kapitel 3.4.) zu pflanzen.

*Zur Außenbereichsfläche zählen dabei alle Flächen außer Gebäude und Grünflächen.

2.4 Pflanzlisten für Pflanzbindungen

Zu pflanzende Bäume 1.Ordnung

mind. Qualität: HSt., 3xv., mit Ballen, STU 12-14

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Zu pflanzende Bäume 2.Ordnung

mind. Qualität: HSt. o. Stammbusch, mit Ballen, STU 10-12

Carpinus betulus	(Hainbuche)
------------------	-------------

Zu pflanzende Sträucher

mind. Qualität: Str., 2xv., 60-100

Coryllus avellana	(Gemeine Haselnuss)
Crataegus leavigata	(Zweigrieffl. Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrieffl. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen) *
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche) *
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hecken-Rosen)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)

* Giftpflanzen gem. GU 29.15

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ zulässig.
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-

gestaltungsplan einzureichen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist durch entsprechende, fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Die Umsetzung und eine 2-jährige Entwicklungspflege ist durch eine Fachfirma zu gewährleisten. Grünordnerische Maßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt der erstmaligen Inbetriebnahme der neuen Gebäude fertigzustellen.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

3. Textliche Hinweise und Empfehlungen für Bebauung und Grünordnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

Altlasten

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern. Die orientierende Altlastenuntersuchung vom 04.08.2023 sowie die erweiterte Untersuchung vom 02.04.2024 des Büros tewag - Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH sind zu beachten. Im Laufe des Verfahrens ist davon auszugehen, dass das Grundstück vom Vorbesitzer Altlastenfrei übergeben wird.

Begrünung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften (horizontal sowie vertikal) von den Grundstücksgrenzen, sowie entsprechende Abstände Versorgungseinrichtungen (Elektrizität) usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten.

Bodenschutz

Zur Schonung von Ressourcen sollen zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) verwendet werden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

Im Rahmen des Bodenmanagement ist auf § 12 BBodSchV verwiesen.

Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten und Aufstellflächen) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

Die Zufahrt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998“ (AllMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen.

Zur Durchführung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen ergeben sich Anforderungen an Zugänge, Durchgänge und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO. Hierzu ist die Konkretisierung der aktuellen Fassung der eingeführten technischen Baubestimmungen als Mindestanforderung zu beachten. Mit der Eingabeplanung ist der Brandschutznachweis sowie der Nachweis der Löschwasserversorgung vorzulegen. Die Nachweise hierzu sind vorab mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Der Brandschutznachweis kann auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzepts eingereicht werden (§ 11 BauVorIV).

Der Feuerwehrplan (die Festlegung von Hydranten usw.) ist mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen. . Brandmelde bzw. Rauchmeldeanlagen werden empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Vorkehrung hinsichtlich erweiterten Brandschutzmaßnahmen bei Installation einer PV Anlage auf den Dächern sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen.

Immissionsschutz

Auf maßgebliche und relevante Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans kann weiterer Gewerbelärm einwirken. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach DIN 45691 und TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag kann ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der

schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans SO "großflächiger Einzelhandel" eingefordert werden. Die Berechnungen müssen dann gemäß § 12 BauVorIV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan SO "großflächiger Einzelhandel") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Falkenstein, Marktplatz 1, 93167 Falkenstein zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Statik

Im gesamten Sondergebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist das zuständige Versorgungsunternehmen zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten.

Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden.

MARKT FALKENSTEIN

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "EHMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 12.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ Falkenstein	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	4
1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	5
1.4. Topographie	5
1.5. Ausgangssituation	5
1.6. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.7. Städtebauliche Entwicklung – Ziele der Raumordnung	8
1.8. Ver- und Entsorgung	23
1.9. Immissionsschutz	24
1.10. Arten- und Biotopausstattung	24
1.11. Denkmalschutz.....	25
1.12. Altlasten	25
1.13. Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	27
1.14. Anhänge	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte TK25 mit grober Kennzeichnung Geltungsbereich (schwarzer Umkreis) zur Verortung im Raum (unmaßstäblich)	6
Abbildung 2: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2020).....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (Zielkarte 1) des Regionalplan Regensburg zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2019).....	14
Abbildung 5: Darstellung Markt Falkenstein mit Verortung bestehender Einzelhandelsstrukturen (schwarz = Bestand/anderes Verfahren; rot = Neuplanung durch vorliegenden Bebauungsplan)	18
Abbildung 6: Bestehende Nahversorgung im Markt Falkenstein mit Darstellung 500 m Umkreis zur Veranschaulichung der Nahversorgungssituation	19
Abbildung 7: Bestehende Nahversorgung mit Ergänzung geplante Nahversorgungserweiterung auf einer neuen Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan im Markt Falkenstein mit Darstellung 500 m Umkreis zur Veranschaulichung der geplanten neuen Nahversorgungssituation.....	20
Abbildung 8: Ausschnitt Planteil der 6. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets, eines eingeschränkten Gewerbegebiets und eines Sondergebiets/Kurhotel zur Veranschaulichung der aktuellen Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein	21

1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ Falkenstein

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 13.02.2025 und Änderung vom 12.06.2025 hat der Markt Falkenstein die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan auf dem ehemaligem BayWa-Gelände beschlossen.

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche des Geltungsbereichs von ca. 7.762,00 m² insgesamt weit weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter durch die geplante Erweiterung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig zum Auslegungsverfahren an der Planung beteiligt.

Der bestehende Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der Bauleitplanung wird berichtigt und ist nicht genehmigungspflichtig (§13a Abs.2 Nr.2 Halbsatz 3 BauGB).

1.3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt im Zentrum, angebunden an die Bahnhofstraße (St2148), des Marktes Falkenstein.

Der Geltungsbereich wird für eine Teilfläche der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein festgelegt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.762,00 m².

1.4. Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich ist zum Großteil relativ eben und liegt etwa zwischen 567,50 m ü. NN und 569,00 m ü. NN. Entlang der nördlichen Grenze fällt das Gelände auf ca. 565,00 m ü. NN im Grenzbereich. Entlang der südlichen Grenze steigt das Gelände auf ca. 572,00 m ü. NN im Grenzbereich. Auch im östlichen Grenzbereich steigt das Gelände. Im Westen befindet sich die Erschließung des Grundstücks bei ca. 569,00 m ü. NN.

1.5. Ausgangssituation

Der Markt Falkenstein befindet sich im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern. Über die Staatsstraße 2148 in Richtung Nordosten ist der Markt an die Kreisstadt Cham bzw. auch an die B20 (Straubing – Tschechien/Furth im Wald/Cham) und die B85 (Amberg/Regensburg/Roding) und in Richtung Südwesten an den Landkreis Regensburg angeschlossen.

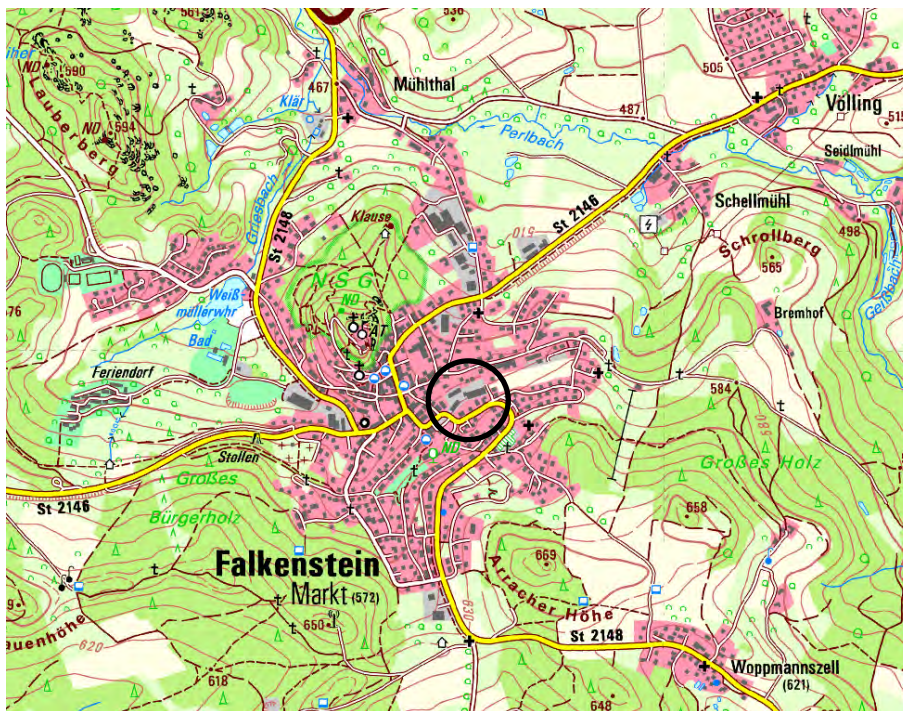


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte TK25 mit grober Kennzeichnung Geltungsbereich (schwarzer Umkreis) zur Verortung im Raum (unmaßstäblich)

In der topographischen Karte ist der Geltungsbereich (schwarzer Umkreis) als gewerbliche Fläche gekennzeichnet und grenzt an Siedlungsfläche im Norden, Süden und Westen an. Im Osten grenzt der Bereich an die Flurnummer 291 in der Gemarkung Falkenstein. Diese ist bis dato Ackerland. Eine Teilfläche, welche über einen Privatweg an den Geltungsbereich angrenzt, wurde als Bauland ausgewiesen. Dies kann aufgrund bestehender Bebauungspläne auch als Siedlungsfläche angesehen werden. Der Geltungsbereich ist relativ zentral im Markt gelegen.



Abbildung 2: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich)

Das Bestandsgelände ist gekennzeichnet durch Strukturen des vormaligen Betriebes der BayWa. Diese sind aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes zu entfernen. Ausgenommen sind die Tankstellenstrukturen, im Nordwesten des Grundstückes, welche aber in einem eigenen Antrag „saniert“ werden sollen.

Es ist zu erkennen, dass in der näheren Umgebung des Grundstückes vorwiegend Wohngebäude angrenzen. Der Geltungsbereich selbst kann als überwiegend versiegelt klassifiziert werden. Nähere Ausführungen bezüglich Umwelt- bzw. Naturfaktoren sind dem Grünordnungskonzept in der vorliegenden Begründung und der als Anlage beiliegenden Umweltvorprüfung zum Bauleitplanverfahren zu entnehmen.

1.6. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Falkenstein beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung zur Festsetzung eines Gebietes nach Maßgaben von § 11 BauNVO. Es wird beabsichtigt die Nahversorgung im Ortskern durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu sichern. Durch die Auflösung des BayWa-Standortes bietet sich hier eine Fläche an der Bahnhofstrasse an. Neben der bestehenden Tankstelle soll auch die aufgelöste Waschanlage durch eine neue Genehmigungsplanung reaktiviert werden. Diese Bereiche werden in einem externen Vorhaben beantragt und sind nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch diese Vorhaben können nach Fertigstellung zentrumsnah diverse Dienstleistungen mit einer Fahrt erledigt werden. Zudem ist geplant weitere Dienstleister (Einzelhandel o. ähnliches in Verbindung mit Wohnen / Büro und Räume für freie Berufe in einem weiteren Teilbereich des Geltungsbereiches einzubinden.

Synergieeffekte für die Geschäfte im Ortskern sind auch durch das Angebot an Stellplätzen zu erwarten.

Hierbei wird auch der Flächennutzungsplan berichtigt und eine Basis zur Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes geschaffen.

1.7. Städtebauliche Entwicklung – Ziele der Raumordnung

Im Kapitel Städtebauliche Entwicklung – Flächennutzungsplan – Ziele der Raumordnung werden nachfolgend zuerst die Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans exzerpiert. Anschließend werden Aussagen zur Bevölkerungszahl und -entwicklung, zur Verkehrssituation am Standort und den Flächenbedarfen und -potenzialen im Marktbereich in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und dem Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

Diese Punkte werden am Ende des Kapitels zu einem Fazit zusammengefasst und erläutert, weshalb der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einklang mit den genannten Faktoren ist.

1.7.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Falkenstein der Region 11 (Region Regensburg) zugehörig.

I. Ziele der Raumordnung**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

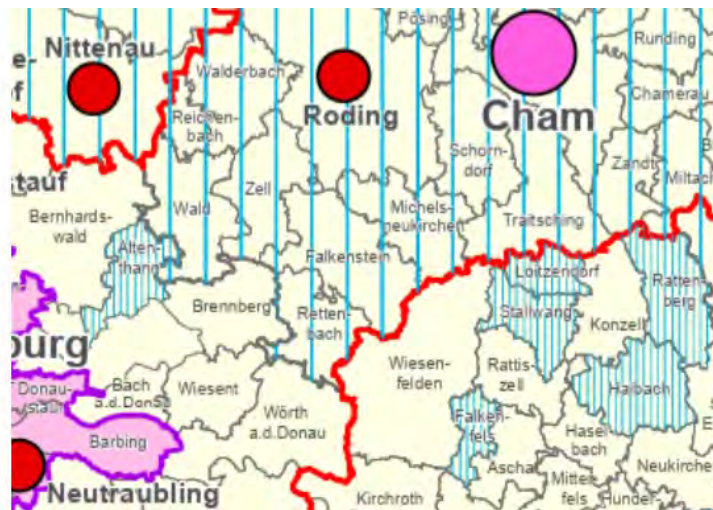


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2020)

Der Gemeindebereich des Marktes Falkenstein ist als ländlicher Raum gekennzeichnet. Darüber hinaus wird der Bereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) gekennzeichnet.

Der Markt befindet sich zwischen dem Oberzentrum Cham im Nordosten und dem Verdichtungsraum des Regionalzentrum Regensburg im Südwesten. Nördlich des Marktes befindet sich noch das Mittelzentrum Roding. Weiter nordwestlich noch das Mittelzentrum Nittenau.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Der Bebauungsplan nimmt sich diesem Ziel und Grundsatz an. So sollen durch die Planung diverse Daseinsgrundfunktionen zentral im Markt Falkenstein gestärkt werden. Durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes bzw. eines großflächigen Einzelhandels wird die Daseinsgrundfunktion „Sich versorgen (Nahrung, etc.)“ bzw. „Arbeiten“ nachhaltig gesichert. Darüber hinaus werden durch den weiteren Teilbereich die Daseinsgrundfunktionen „Wohnen“

und „Arbeiten“ berücksichtigt und durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen vor Ort vorgesehen.

Darüber hinaus ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern die Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht. Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, (...) und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Der geplante Geltungsbereich ist insbesondere durch die vorangegangene Nutzung durch die BayWa geprägt. Aufgrund der Aufgabe des Betriebs vor Ort ist es die Aufgabe des Marktes Falkenstein diese Fläche einer Nachnutzung zuzuführen. Hier erscheint es sinnvoll die bereits belastete Fläche weiterhin für relativ flächenintensive Vorhaben, wie einem großflächigen Einzelhandel und einem Bürobau für entsprechend festgesetzter Nutzungen (auch Wohnen und weiteres Gewerbe oder Einzelhandel) mit Parkmöglichkeiten, vorzusehen. Dies entspricht einer flächensparsamen Planung, da für entsprechende Vorhaben so gesehen keine neuen Flächen beansprucht werden müssen, sondern eine bereits hochgradig versiegelte Fläche genutzt werden kann.

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote

verstärkt genutzt werden. Die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. *Die genannten Ziele und Grundsätze bezüglich werden in den nachfolgenden Ausführungen der Begründung geprüft.*

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. Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Die als Grundzentrum eingestuften Gemeinden sollen darauf

hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Das Grundzentrum Falkenstein (siehe Regionalplanung) hat seinen Einwohnern ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung im Nahbereich bereitzustellen. Die zentrale Lage des aktuell freistehenden Grundstücks bietet hierzu beste Voraussetzungen. Diesbezüglich kann auch eine Aufwertung der Standortqualität angenommen werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumliche gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

In vorangegangenen Ausführungen ist bereits angesprochen worden, dass die Fläche als Best-Case angesehen werden kann hinsichtlich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsform sowie zentrale Lage bezüglich der Erreichbarkeit.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Geltungsbereich nutzt vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung im Markt Falkenstein.

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² 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.
- 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.

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Flächenausweisung für die Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. V. m. potentieller Nutzung eines weiteren Einzelhandels erfolgt an einem städtebaulich integrierten Standort. Weitere Ausführungen hierzu werden in den nachfolgenden Unterkapiteln getätigt. Die festgelegten Verkaufsflächen belaufen sich dabei unter 1.200 m² für die einzelnen Einzelhandelsnutzungen. Kernsortimente werden auf den Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs beschränkt.

1.7.2 Regionalplan Regensburg

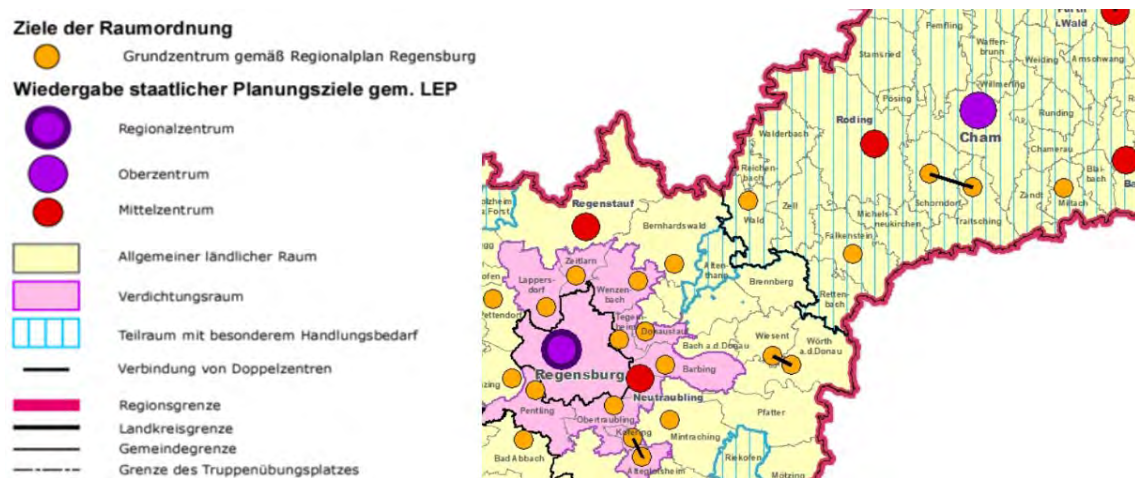


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (Zielkarte 1) des Regionalplan Regensburg zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2019)

Das Bild aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern wird im Regionalplan Regensburg fortgeschrieben. Der Markt Falkenstein wird als allgemeiner ländlicher Raum innerhalb eines Teilraumes mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Der Markt Falkenstein ist darüber hinaus als Grundzentrum gekennzeichnet. Nächstgelegene Grundzentren sind Wiesent-Wörth a.d. Donau im Südwesten, Wald im Nordwesten und Schorndorf-Traitsching im Nordosten. Darüber hinaus sind wie auch im Landesentwicklungsprogramm der Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg im Südwesten, das Mittelzentrum Roding im Norden und das Oberzentrum Cham im Nordosten kartiert.

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg soll die Landschaft in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden.

Durch die Wiederaufnahme einer bzw. mehrerer Nutzungen an einem gewerblich vorbelasteten Standort wird im weiteren Sinne eine unbebaute Fläche vor Versiegelung „geschützt“. Somit ist die gewählte Vorgehensweise des Bebauungsplans als landschaftsschonend anzusehen.

Darüber hinaus soll die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungsfähigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung

ermöglichen. Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird.

Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelfunktionalen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht.

Durch den Wegfall des vormaligen Betriebs der BayWA innerhalb des gewählten Geltungsbereiches sind entsprechend auch Arbeitsplätze verloren gegangen. Der Leerstand der Fläche veranlasst den Markt Falkenstein dazu hier diesen Faktor zu nutzen und wieder neue Arbeitsplätze und ggf. Wohnungen entstehen zu lassen.

1.7.3 Bevölkerung

Die amtliche Einwohnerzahl für den Markt Falkenstein nach „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ (Redaktionsschluss Februar 2024), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, beträgt 3.479 Einwohner. Die 3.479 Einwohner des Marktes Falkenstein leben auf einer Fläche von 4.547 Hektar (ha). Damit beträgt die Bevölkerungsdichte etwa 0,7 Einwohner pro ha. Der Markt Falkenstein weist damit im Vergleich zum Freistaat Bayern (1,8 Einwohner pro ha) eine geringere Bevölkerungsdichte auf. Gegenüber dem Regierungsbezirk Oberpfalz (1,1 Einwohner pro ha) und dem Landkreis Cham (0,8 Einwohner pro ha) verzeichnet der Markt Falkenstein ebenso eine geringere Bevölkerungsdichte bzw. liegt im Landkreisvergleich relativ nah am Mittelwert.

Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Februar 2024, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Cham im Zeitraum bis 2042 zwischen -2,5 % und +2,5 % relativ konstant bleiben wird. Entsprechend „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ kann vermerkt werden, dass die Einwohnerzahl speziell für den Markt Falkenstein als steigend bzw. nicht sinkend gewertet werden kann. In den letzten fast 40 Jahren ist die Bevölkerung des Marktes Falkenstein von 3.011 Einwohnern (Stand: 25.05.1987) auf eben jene 3.479 Einwohner angewachsen. Das Bevölkerungswachstum beläuft sich in diesem Zeitraum auf etwa +14 %. Die letzten 5 Jahre der datierten Aufnahmen nach „Statistik kommunal 2023 – Markt Falkenstein 09 372 125“ (Redaktionsschluss Februar 2024), herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, lag das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2018-2022 zwischen -1,5% und +2,5%, wobei bis auf das Jahr 2021 konstant Zuwächse auftraten.

Bezüglich der Demographie ist der Wert Durchschnittsalter zwischen 2013 und 2022 mit dem aktuellen Wert von 43,4 Jahren relativ gleichbleibend.

1.7.4 Flächenbedarfe und -potenziale

Der Marktbereich Falkenstein fasst ungefähr 45,47 km² (4.547 ha).

Diese gliedern sich wie folgt:

1. Der Gemeindebereich fast derzeit ca. 443 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche (ca. 9,7 % am Gemeindebereich) und ist damit relativ gering bebaut. Hiervon fallen...
 - a. ca. 267 ha Siedlungsfläche (ca. 5,9 % der Gemeindefläche),
 - i. ...darunter ca. 105 ha Wohnbaufläche (2,3 % der Gemeindefläche) und
 - ii. ...ca. 27 ha Industrie- und Gewerbefläche (ca. 0,6 % der Gemeindefläche),
 - b. ...sowie ca. 179 ha Verkehrsflächen an (ca. 3,9 % der Gemeindefläche).
2. Flächen für die Vegetation sind mit 4.078 ha (ca. 89,7 % der Gemeindefläche) relativ hoch. Darunter fallen...
 - a. ...ca. 2.130 ha für die Landwirtschaft
 - b. ...und ca. 1.808 ha Waldflächen

Im Markt Falkenstein (Kernort) befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt und ein Vollsortimenter. Darüber hinaus ist geplant den Standort des ehemaligen Vollsortimenters in der Regensburger Straße (Zufahrt über Dr.-Josef-Kiener-Straße) durch eine beantragte Nutzungsänderung für die Ansiedelung eines Einzelhandels für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs sowie anteilig Food-Ware wieder nutzbar zu machen. Dieser geplante Standort ist in die nachfolgende Analyse aufzunehmen.



Abbildung 5: Darstellung Markt Falkenstein mit Verortung bestehender Einzelhandelsstrukturen (schwarz = Bestand/anderes Verfahren; rot = Neuplanung durch vorliegenden Bebauungsplan)

Grob kann gesagt werden, dass sich zum geplanten neuen Standort kein Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, o.ä. in unmittelbarer Umgebung befindet. Im Kontext Nahversorgung wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit als Bewertungsmaßstab herangezogen. Im politischen Kontext werden dabei in der Regel 500 m bis 1.000 m als Schwellenwert für die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Grundversorgung angesehen (Gehzeit von ca. 10 min). In diesem Kontext wurde um die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im Markt Falkenstein ein Puffer mit 500 m Umkreis (unterer Wert) gelegt. Es ist klar, dass diese nicht die tatsächlichen Wegstrecken abbilden, sondern vor allem die Luftlinienentfernung. Trotz alledem werden die nachfolgenden Analysen als guter Bewertungsmaßstab für die grobe Bewertung der Nahversorgungssituation im Markt Falkenstein angesehen.



Abbildung 6: Bestehende Nahversorgung im Markt Falkenstein mit Darstellung 500 m Umkreis zur Veranschaulichung der Nahversorgungssituation

Es ist zu erkennen, dass im Markt Falkenstein noch Ausbaupotential der bestehenden Nahversorgungssituation besteht. Wird dabei noch bedacht, dass die einzelnen Umkreise mit ihrem Sortiment teilweise nicht den gesamten Bedarf der Grunddaseinsfunktion „sich versorgen“ abdecken.

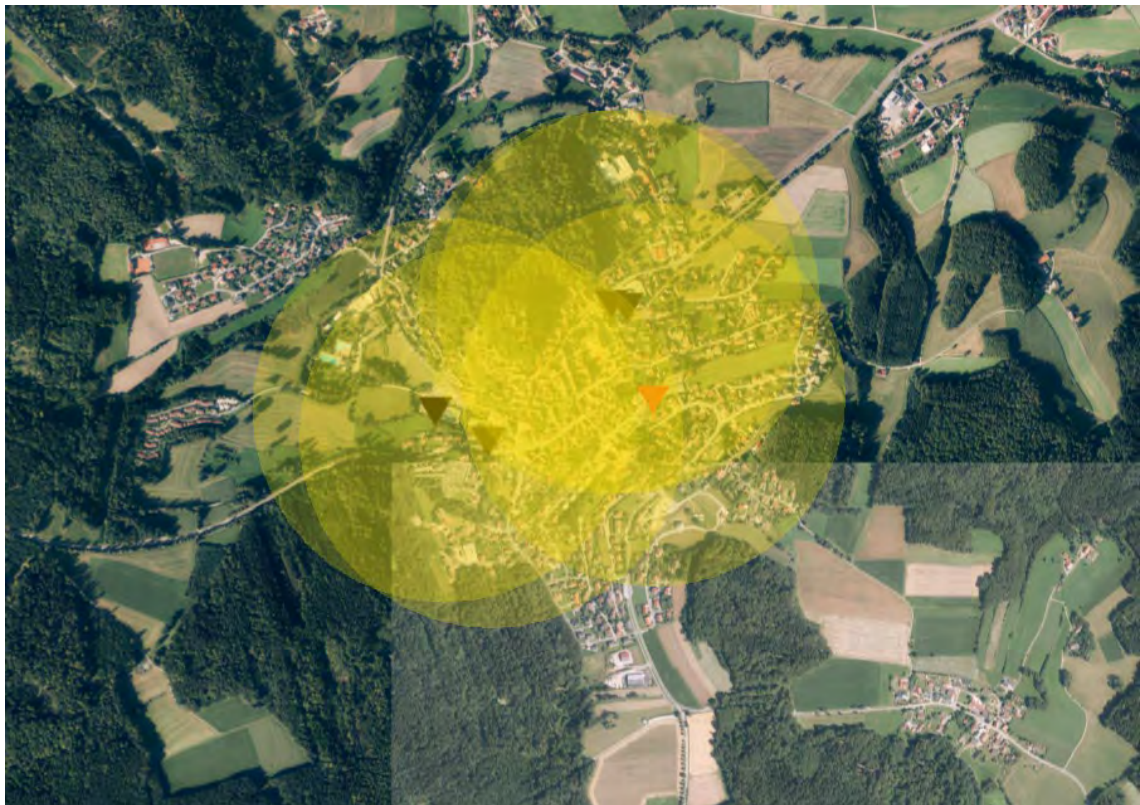


Abbildung 7: Bestehende Nahversorgung mit Ergänzung geplante Nahversorgungserweiterung auf einer neuen Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan im Markt Falkenstein mit Darstellung 500 m Umkreis zur Veranschaulichung der geplanten neuen Nahversorgungssituation

Wird anschließend der gleiche Puffer (500 m) um den geplanten neu zu schaffenden Nahversorgungsstandort gelegt ist zu erkennen, dass im Rahmen der Neuplanung des vorliegenden Bebauungsplanes der südöstliche Teil Falkensteins und das Marktzentrum gestärkt werden können.

1.7.5 Verkehr

Der Geltungsbereich ist an das überörtliche Verkehrsnetz über die Bahnhofstraße/Staatsstraße 2148 angebunden. Es existiert eine Zufahrt, welche bereits vom vormaligen Betrieb der BayWa genutzt wurde und beibehalten werden soll. Weitere Anpassungen sind nicht geplant.

1.7.6 Bauleitplanung

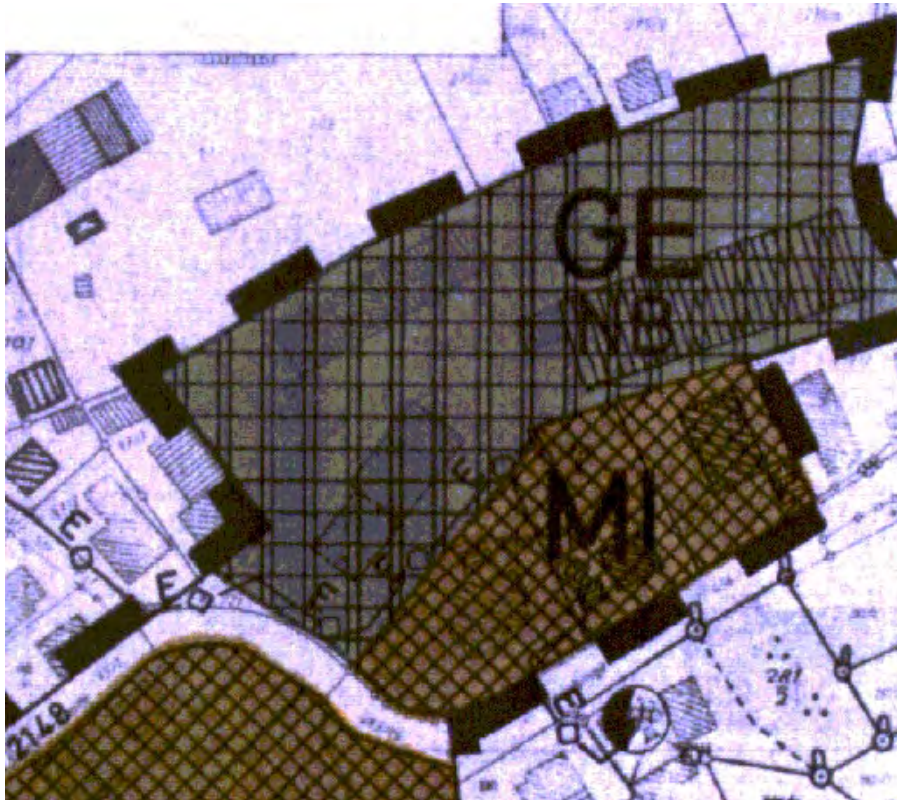


Abbildung 8: Ausschnitt Planteil der 6. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets, eines eingeschränkten Gewerbegebiets und eines Sondergebiets/Kurhotel zur Veranschaulichung der aktuellen Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als GE-Gebiet gekennzeichnet. Die bisherige/aktuelle Darstellung basiert auf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Falkenstein. Hier wurden die Grundstücke des Lagerhauses Griesbeck als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, ebenso die Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein, soweit diese zum vormaligen Bahngelände gehörte. Dieses diente dem Gewerbebetrieb „BayWa“ zur Abrundung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendungen finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf keiner Genehmigung. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der

Innenentwicklung aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB, in eine Sondergebietsfläche geändert (siehe Anlage).

Für den Geltungsbereich liegt nach aktuellem Stand kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, weswegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ für die Neuplanung des Geltungsbereiches notwendig ist.

1.7.7 Fazit

Es ist zu erkennen, dass im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der geplante bzw. durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Neubau von Einzelhandelsfläche für die Nahversorgung sowie Bäckerei-, Metzgerei und Einzelhandelsflächen den Grundsätzen und Zielen entspricht. Auch die bereitgestellten Flächen für potentielle Büro- und Wohnnutzungen sowie Flächen für freie Berufe entsprechen weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie der Regionalplanung. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Flächenaufteilung und die Einzelhandelssituation im Markt Falkenstein stehen den anvisierten Zielen und Grundsätzen nicht im Weg. So ist anzunehmen, dass die Bevölkerungszahl im Markt Falkenstein in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht sinkend sein wird und somit ein Ausbau der bestehenden Versorgungslage als positiv erachtet werden kann. Mit Blick auf die Flächenanalyse im Allgemeinen, kann nicht erkannt werden, dass negative Auswirkungen hinsichtlich der zu schaffenden Flächen gewerblicher Nutzung entstehen. Dies kann auch darin begründet werden, dass eine ehemals gewerblich genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht wird. Eine grobe Analyse der Einzelhandelssituation im Markt Falkenstein (Kernort) zeigt auf, dass insb. die zumutbare fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelsflächen im Markt Falkenstein verbessert werden kann. Die bereits genannten positiven Faktoren der Planungen für den Bereich werden unterstützt durch die Lage im Markt Falkenstein und insbesondere durch die vormalige Nutzung des Geländes. Der

Bebauungsplan steht somit einer städtebaulichen geordneten Entwicklung nicht im Weg.

1.8. Ver- und Entsorgung

1.8.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Kreiswerke Cham – Wasserversorgung sichergestellt.

1.8.2 Niederschlagswasserentsorgung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Bestands und der Neuplanungen bzw. der zulässigen Neubebauung ist das Niederschlagswasser aus den Dachflächen, entsprechend den Versickerungsbeiwerten, zu versickern.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser aus den Dachflächen über den gemeindlichen Mischwasserkanal, gedrosselt mit entsprechender Rückhaltung, unter Berücksichtigung der zulässigen Einleitungsmengen, abzuführen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist dabei insb. bei mittlerer und hoher Belastung (größer F3 gemäß DWA-M 153) in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit geringer Belastung (kleiner/gleich F3 gemäß DWA-M 153) sind versickerungsfähig auszubilden und seitlich über eine belebte Oberbodenzone zu entwässern.

Ist eine Versickerung aus den Verkehrsflächen nicht oder nur in Teilbereichen möglich, ist das überschüssige Niederschlagswasser über den gemeindlichen Mischwasserkanal, gedrosselt mit entsprechender Rückhaltung, unter Berücksichtigung der zulässigen Einleitungsmengen, abzuführen.

Schmutz- und Niederschlagswasser wird bis zum Anschlusspunkt an den Mischwasserkanal getrennt geführt. Vor der Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist ein gemeinsamer Übergabeschacht für die vorab getrennten Revisionsschächte (Schmutz und Niederschlagswasser) auszubilden.

1.8.3 Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Übergabepunkt an den gemeindlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

1.8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk Netz GmbH bzw. der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG, Wörth a.d. Donau.

1.8.5 Brandschutz/Löschwasser

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten. Bei Bedarf sind hierfür entsprechende Bauten im Geltungsbereich vorzusehen (Löschwassertank, etc.).

1.8.6 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt den Kreiswerken Cham – Abfallentsorgung. Eine Befahrbarkeit des Geltungsbereiches für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

1.9. Immissionsschutz

Durch einen bestehenden Betrieb in Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm in gewissem Umfang besteht. Die wurde bei der Geräuschkontingentierung entsprechend berücksichtigt. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

1.10. Arten- und Biotopausstattung

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich. Dazu gehören FFH-Gebiete, Ökokontoflächen, Natur- und Vogelschutzgebiete, etc.. Es befindet sich auch kein Biotop der Biotopkartierungen unmittelbar innerhalb des Geltungsbereiches.

1.11. Denkmalschutz

Nach dem bayerischen DenkmalAtlas 2.0 besteht für den Geltungsbereich keine Denkmalvermutung. Es wird auf die entsprechenden textlichen Hinweise für mögliches zu Tage treten von Denkmälern bzw. bei Denkmalvermutungen hierzu hingewiesen.

1.12. Altlasten

Bezüglich des vormaligen Betriebes im vorliegenden Geltungsbereich ist zu prüfen, ob Verunreinigungen des Bodens stattgefunden haben, um eine nahtlose Übergabe des Grundstücks zu erreichen. Hierfür hat im Jahr 2023 eine orientierende Altlastenuntersuchung stattgefunden, die durch eine erweiterte Untersuchung im Jahr 2024 ergänzt wurde. In der orientierenden Untersuchung wurden zuerst 29 Kleinrammbohrungen abgeteuft und daraus 67 Einzelproben auf Schadstoffe (überwiegend MKW, untergeordnet PAK, Arsen und Schwermetalle und PCB) im Feststoff untersucht. Vereinzelt wurden zur Eingrenzung bzw. zur weiteren Probengewinnung für Eluat-Untersuchungen einige weitere Kleinrammbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen fanden dabei über den gesamten Geltungsbereich verteilt (inkl. Tankstellenbereich außerhalb Geltungsbereiches) auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein statt, wobei kritische Punkte, an denen eine erhöhte Wahrscheinlichkeit der Bodenverunreinigung besteht (Tankstelle, Erdtank, Werkstatt, etc.), konzentrierter beprobt wurden.

Die MKW-Konzentrationen lagen bei den Proben im Erdbereich des Erdtanks sowie bei der Probe aus dem Heizungskeller (ehem. Betreiber) ein erhöhtes Lösungsverhalten deutlich über dem Prüfwert am Ort der Probenahme. Eine Probe mit deutlich erhöhten PAK-Gehalten aus der Werkstatt überschreitet geringfügig den Prüfwert. Weitere Schadstoffkonzentrationen in den untersuchten Eluat-Proben lagen unterhalb der Bestimmungsgrenzen bzw. deutlich unter den Prüfwerten am Ort der Probenahme. Leichtflüchtige Schadstoffe (BTEX und zum Teil LHKW) konnten in der Bodenluft nicht nachgewiesen werden. Lediglich im Bereich eines Erdtanks und im Bereich des

Heizungskellers ist von Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung bei MHK auszugehen.

In der erweiterten Untersuchung wurden im Bereich des Heizungsraumes im Keller die in der orientierenden Untersuchung festgestellten MKW-Kontaminationen durch 4 weitere Kleinrammbohrungen eingegrenzt. Weiterhin sollten zwei 2-Zollrammpegel im vermuteten Grundwasserabstrom errichtet werden, um evtl. vorhandenes Grundwasser zu erfassen und auf MKW zu untersuchen. Aufgrund der Morphologie des Geländes wurde der Abstrom des Grundwassers in nördliche Richtung angenommen. Die Lage der Rammpegel wurde nördlich des Heizungsraumes an der Grundstücksgrenze im Bereich der nördlichen Böschung festgelegt.

Bei allen Eingrenzungsbohrungen konnte MKW-Geruch festgestellt werden. Die Eluat-Untersuchungen in westliche, nördliche und südliche Richtung zeigten MKW-Gehalte unterhalb der Bestimmungsgrenze. In der weiter östlich liegenden Bohrung wurden in der Verunreinigung nur geringfügige MKW-Gehalte im Feststoff festgestellt, so dass dadurch eine Eingrenzung des Schadens im Heizungskeller auch in diese Richtung möglich wird. Durch die Bohrungen für die geplanten Rammpegel an der nördlichen Grundstücksgrenze und viele weitere Aufschlüsse der Voruntersuchung, in denen kein Grundwasser angetroffen wurde, hat es sich gezeigt, dass auf dem Untersuchungsgebiet kein oberflächennaher Porengrundwasserleiter oberhalb der kristallinen Gesteine im Gesteinsgrus vorhanden ist. Ort der Beurteilung ist auf dem BayWa-Areal dadurch nicht das vorhandene Schichtwasser im Bereich des Kellers (= geringfügige Ansammlung an Sickerwasser), sondern der tiefer liegende Kluftgrundwasserleiter der kristallinen Gesteine. Durch die auf dem Gelände flächig vorhandene Versiegelung, fallen nur sehr geringe Mengen an Sickerwasser an. Die unterlagernde bindige Gneiszersatz bzw. bindigen Solefluktionsdecken schützen den tieferliegenden Grundwasserleiter vor den mineralölbasierten Kohlenwasserstoffen.

Es handelt sich beim Schaden im Heizungskeller um eine kleinflächige Kontamination, die sich unterhalb des ehemaligen Heizungskellers und Teile des östlich anschließenden Gebäudetrakts erstreckt. Betrachtet man die Kontamination am ehemaligen Erdtank, so liegen auch dort sehr ähnliche

Verhältnisse vor. Es sind auch dort keine Überschreitungen am Ort der Beurteilung (Kluftgrundwasserleiter) zu erwarten.

Die BayWa ist dazu verpflichtet worden, das Grundstück auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein schadstofffrei zu übergeben. Hierzu finden Maßnahmen i.V.m. Ausbau Erdtank, etc. statt, die das Erdreich vor Ort säubern. Das Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, dass ein gänzlich altlastenfreies Grundstück zur Verfügung steht und beplant wird.

1.13. Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Anforderungen für einen Umweltbericht sowie naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht gegeben, da keine neuen Flächen durch die Erweiterung zusätzlich versiegelt werden und der Geltungsbereich dem des bestehenden Bebauungsplanes entspricht. Dies wird auch in der beiliegenden Umweltverträglichkeitsvorprüfung ermittelt bzw. bestätigt.

1.14. Anhänge

- **Anhang I:** Umweltverträglichkeitsvorprüfung vom 12.06.2025
(Zissler Architektur GmbH)
- **Anhang II:** Berichtigung Flächennutzungsplan vom 12.06.2025
(Zissler Architektur GmbH)

MARKT FALKENSTEIN

ANHÄNGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "EHEMALIGES BAYWA-GELÄNDE"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

IN FALKENSTEIN

im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung Falkenstein (nach § 9 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET SO "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"



Landkreis: CHAM

Regierungsbezirk: OBERPFALZ

Gemarkung: FALKENSTEIN

Verfahrensträger: Markt Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

Planung: Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel.: (09407) 90700
Fax: (09407) 3529
Mail: info@zissler-architekturmbh.com

Entwurf i. d. Fassung vom 12.06.2025

Anhang I

Umweltverträglichkeits- vorprüfung

vom 12.06.2025

**Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Ehemaliges BayWa-Gelände“
Markt Falkenstein**

Umweltverträglichkeitsvorprüfung



Antragssteller:

Aumer Vermietungs GmbH
Berndorf 4
93179 Brennbere

Entwurfsverfasser Umweltverträglichkeitsprüfung:

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407-90700
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, den 12.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Vorhaben.....	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	3
1.2	Aufgabenstellung.....	4
1.3	Bestandsaufnahme und Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	4
1.3	Bestandserfassung und Bewertung.....	5
1.5	Schutzgut Landschaftsbild	8
1.5.1	Bestandssituation	8
1.5.2	Bewertung	9
1.6	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
1.6.1	Bestand	10
1.6.2	Bewertung	11
1.7	Schutzgut Boden	12
1.7.1	Bestand	12
1.7.2	Bewertung	12
1.8	Schutzgut Wasser	12
1.8.1	Bestand	12
1.8.2	Bewertung	12
1.9	Bewertung Schutzgut Klima/Luft	12
1.10	Schutzgut Mensch.....	13
1.10.1	Bestand	13
1.10.2	Bewertung	13
1.11	Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	14
2.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	14
2.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich)	4
Abbildung 2: Veranschaulichung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich - Blick auf der Fläche in Richtung Osten (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	9
Abbildung 3: Vegetation im Randbereich entlang Grundstücksgrenze Nord (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025).....	9
Abbildung 4: Vegetation I nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11
Abbildung 5: Vegetation II nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11
Abbildung 6: Vegetation III nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quellentabelle für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie mehrerer Schutzgüter.....	5
---	---

1. Angaben zum Vorhaben

1.1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Projekt:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“

Maßnahmen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP):

Prüfung, ob ein Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden kann.

Antragssteller:

Aumer Vermietungs GmbH
Berndorf 4
93179 Brennberg

Entwurfsverfasser:

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald

1.2 Aufgabenstellung

Es ist festzustellen, ob für ein Vorhaben nach §13a BauGB eine Verpflichtung zur Durchführung einer weiterführenden Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht) besteht.

Wird nach vorliegender Umweltverträglichkeitsprüfung die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichts festgestellt, so ist ein geplantes Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB nicht durchführbar.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.3 Bestandsaufnahme und Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Der Markt Falkenstein befindet sich im Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz in Bayern. Über die Staatsstraße 2148 in Richtung Nordosten ist der Markt an die Kreisstadt Cham bzw. auch an die B20 (Straubing – Tschechien/Furth im Wald/Cham) und die B85 (Amberg/Regensburg/Roding) und in Richtung Südwesten an den Landkreis Regensburg angeschlossen.

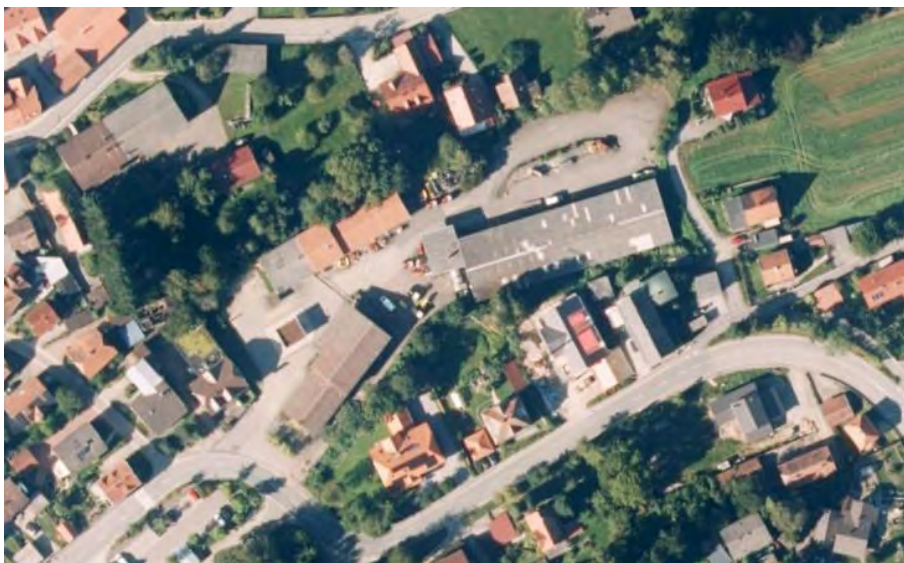


Abbildung 1: Luftbild zur Veranschaulichung Umgebungsverhältnisse (unmaßstäblich)

Das Bestandsgelände ist gekennzeichnet durch Strukturen des vormaligen Betriebes der BayWa. Diese sind aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes zu entfernen. Ausgenommen sind die Tankstellenstrukturen, im Nordwesten des Grundstückes, welche aber in einem eigenen Antrag „sanziert“ werden sollen.

Es ist zu erkennen, dass in der näheren Umgebung des Grundstückes vorwiegend Wohngebäude angrenzen. Der Geltungsbereich selbst kann als überwiegend versiegelt klassifiziert werden.

In der vorliegenden Prüfung sind bezüglich Umwelt- bzw. Naturfaktoren Bedenken bezüglich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB auszuräumen bzw. bei Auftreten zu nennen. Außerdem sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt im Zentrum, angebunden an die Bahnhofstraße (St2148), des Marktes Falkenstein.

Der Geltungsbereich wird für eine Teilfläche der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein festgelegt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.762,00 m².

1.3 Bestandserfassung und Bewertung

Nachstehend werden die einzelnen Umweltgüter und ihre Bedeutung innerhalb der Teilabschnitte beschrieben und bewertet. Dabei wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

Tabelle 1: Quellentabelle für die Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie mehrerer Schutzgüter

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Allgemeines			
Alle technischen Pläne und Lagepläne, die vom Träger bzw. Planer des Vorhabens bereitgestellt wurden			
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) Landkreis Cham Und Landkreis Regensburg		03.1999 / 03.1997	
FIS-Natur Online (FIN-Web)	Bay. Landesamt für Umwelt LfU https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm	05.2025	Stand = letzte Nutzung; Nicht Stand der Metadaten
Landschaftsschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Schutzgebietsabgrenzungen	Bay. Landesamt für Umwelt LfU https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgebiete/schutzgebietsabgrenzungen/index.htm	05.2025	Stand = letzte Nutzung; Nicht Stand der Metadaten
Ökoflächenkataster	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Allgemeines			
Orientierende Altlastenuntersuchung	tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH	06.2023	
Erweiterte Untersuchung	tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH	04.2024	
Landschaftsbild			
			Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Flora und Fauna			
Biotopkartierung (Flachland)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Naturschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Vogelschutzgebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	07.2024	
Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiete	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Boden			
			Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Wasser			
Wasserschutzgebiete (Trinkwasser und Heilquellen)	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Einzugsgebiete der Wasserversorgung	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Wassersensible Bereiche	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Wassertiefen für Hqhäufig	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Wasser			
Wassertiefen für HQ100	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Wassertiefen für HQextrem	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	06.2024	
Klima / Luft			
			Keine weiteren Quellen; siehe Allgemeines in dieser Tabelle
Mensch			
Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen, Erholungszielpunkte, Rad- und Wanderwege	BayernAtlas / Bay. Landesamt für Umwelt LfU	04.2025	

Da bei den Schutzgütern auch die Wechselwirkungen untereinander mit in die Bewertung einfließen, ist eine Einteilung nicht zu 100 % vorzunehmen. Die vorliegende Einteilung in der Tabelle soll hauptsächlich der Übersichtlichkeit dienen.

Gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern werden bei Bedarf innerhalb der Kapitel der betroffenen Schutzgüter genannt.

1.5 Schutzgut Landschaftsbild

1.5.1 Bestandssituation

„Der Bayerische Wald reicht mit seinem Südwest-Ausläufer, dem Falkensteiner Vorwald, vom Landkreis Cham kommend, im Osten in den Landkreis Regensburg hinein. Dieser Bereich wird als „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ bezeichnet.

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Der Markt Falkenstein befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A) im Landkreis Cham.

„Die Landschaft des Falkensteiner Vorwaldes ist eine typische Rumpfgebirgslandschaft. Sie ist durch ein abwechslungsreiches Relief gekennzeichnet, in dem tief eingeschnittene wasserführende Täler mit steilen Hängen die verebneten Hochflächen in unterschiedlich dimensionierte Bereiche zerteilen. Die Hänge sind oft steil, hohe Kuppen und Rücken kommen vor.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

„Infolge der Wasserundurchlässigkeit des Gesteines gibt es zahlreiche Quellen, Bäche, Weiher, Teiche und Tümpel. Feucht- und Nasswiesen, Flachmoore im Verlandungsbereich von Teichen und Weihern und bachbegleitende Gehölze sind stellenweise noch gut, wenngleich meist kleinflächig ausgeprägt. Neben vielen Teichen mit intensiver Bewirtschaftung finden sich auch naturnahe, extensiv genutzte Anlagen, die sich zu artenreichen Lebensräumen entwickeln können.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Der gesamte Vorhabenbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und grenzt auch an keine an. Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

„Die Landschaft des Falkensteiner Vorwald ist eine typische Rumpfgebirgslandschaft. Sie ist durch ein abwechslungsreiches Relief gekennzeichnet, in dem tief eingeschnittene wasserführende Täler mit steilen Hängen (v. a. im Randbereich) die verebneten Hochflächen in unterschiedlich dimensionierte Bereiche zerteilen. Im Durchschnitt erreichen die Erhebungen des Vorwaldes größere Höhen als die der Frankenalb. Die Hänge sind oft steil, hohe Kuppen und Rücken kommen vor.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Geprägt ist der Standort durch gewerbliche Bauten bzw. deren Abbruch. Die BayWa als vormaliger Nutzer der Fläche ist dazu verpflichtet worden, das Grundstück auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein schadstofffrei zu übergeben. Darüber hinaus wurden und werden die ehemaligen Bestandsgebäude abgerissen. Hierzu finden Maßnahmen i.V.m. Ausbau Erdtank, etc. statt, die das Erdreich vor Ort säubern. Das Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung.



Abbildung 2: Veranschaulichung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich - Blick auf der Fläche in Richtung Osten (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 3: Vegetation im Randbereich entlang Grundstücksgrenze Nord (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)

In Richtung Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) fällt das Gelände. Auf dieser Böschung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsstrukturen, die von dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind dies Gehölze mit einer Höhe von ca. 10 -20 m, bestehend aus *Larix decidua*, *Betula pendula* und *Populus tremula*. In Teilen (Angleichung Gelände in Richtung Zufahrt) ist auch ein fallendes Gelände an der Westgrenze des Geltungsbereiches zu erkennen. Hier grenzt Wohnbebauung an. Im östlichen Grenzbereich der Planungsmaßnahme ist relativ ebenes Gelände. Hier grenzt Wohnbebauung und zukünftige Wohnbebauung an. Der südliche Grenzbereich steigt hin zur angrenzenden Wohnbebauung an (>4,00 m).

1.5.2 Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass Sichtbeziehung nach Osten und Westen bestehen. Eine negative Auswirkung hinsichtlich Schutzgut Landschaftsbild wird mit Hinblick auf die Bestandssituation (BayWa-Gelände) nach Durchführung der Planungsmaßnahme „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ nicht gesehen. Sichtbeziehungen nach Norden können aufgrund von dort befindlicher Vegetation als äußerst gering eingeschätzt werden, weswegen auch hier die Annahme besteht, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering zu bewerten sind. Aufgrund der Hanglage zur Südgrenze (>

4,00 m) und der entsprechenden Höhenfestsetzungen (Wandhöhe) für die zu planenden Gebäudeteile innerhalb der Baugrenze, wird davon ausgegangen, dass auch hier negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Im Allgemeinen für das Schutzgut Landschaftsbild ist noch anzumerken, dass insbesondere die Bestandssituation der bestehenden bzw. ehemaligen gewerblichen Bauten hier eine relative „Vorbelastung“ entstanden lassen hat.

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

1.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

1.6.1 Bestand

„Die Bewaldung des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes ist im Vergleich zum sonstigen Bayerischen Wald relativ gering.“

(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Durch die vormalige Nutzung ist der Geltungsbereich geprägt von versiegelten Flächen. In Randbereichen ist Vegetation anzutreffen, welche potentielle Habitat für die Fauna darstellen können.

Der gesamte Vorhabenbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und grenzt auch an keine an. Naturschutz- und Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Naturschutzgebiet: Schloßpark Falkenstein (NSG-00139.01) ist im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches." Auch Fauna-Flora-Habitate und Flächen des Ökoflächenkatasters sind nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Die potentielle natürliche Vegetation wird als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald beschrieben.

Biotope nach Biotopkartierung (Flachland) sind im Geltungsbereich sowie in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich weist, nach entsprechender Ortsbegehung, keine schützenswerten Biotopstrukturen auf (Flora und Fauna), insbesondere innerhalb des Wirkungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in erster Linie Strauchstrukturen, bestehend aus *Cornus spec.*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Rosa rugosa*, usw., mit einer Höhe aus ca. 1,50 m – 2,50 m.

In Richtung Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) fällt das Gelände. Auf dieser Böschung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches Vegetationsstrukturen, die von dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind dies Gehölze mit einer Höhe von ca. 10 -20 m, bestehend aus *Larix decidua*, *Betula pendula* und *Populus tremula*.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich *Acer platanoides* (3 Stk.; z.T. mehrstämmig) und *Prunus padus* (1 Stk.) mit einer Höhe von ca. 8 m – 12 m. Diese Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.



Abbildung 4: Vegetation I nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 5: Vegetation II nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)



Abbildung 6: Vegetation III nördlicher Grenzbereich (Bestandsaufnahme vom 28.04.2025)

1.6.2 Bewertung

Es findet durch die vorliegende Bauleitplanung kein Eingriff in diese Randbereiche statt. Durch den stattfindenden Abriss und die durchgeführte Bestandsaufnahme wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Geltungsbereiches zu keinen weiteren Ansiedelungen der Fauna gekommen ist. Dies hat auch die Begehung vom 28.04.2025 nochmals ergeben.

Durch den Bebauungsplan kommt es i. V. m. den Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (insb. während der Bauphase) zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

1.7 Schutzgut Boden

1.7.1 Bestand

Es liegt im Bestand eine zum Großteil versiegelte Fläche vor. Diese wird durch die eingangs ausgeführter Baumaßnahmen entsiegelt und soll durch den Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung der Fläche wieder versiegelt werden.

Die BayWa ist dazu verpflichtet worden, das Grundstück auf der Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein schadstofffrei zu übergeben. Hierzu finden Maßnahmen i.V.m. Ausbau Erdtank, etc. statt, die das Erdreich vor Ort säubern. Das Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung. Es wird davon ausgegangen, dass ein gänzlich altlastenfreies Grundstück zur Verfügung steht und beplant wird.

1.7.2 Bewertung

Durch den Bebauungsplan kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

1.8 Schutzgut Wasser

1.8.1 Bestand

Es liegt im Bestand eine zum Großteil versiegelte Fläche vor. Diese wird durch die eingangs ausgeführter Baumaßnahmen entsiegelt und soll durch den Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung der Fläche wieder versiegelt werden. Es sind im Geltungsbereich und in näherer Umgebung keine Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet) sowie Einzugsgebiete der Wasserversorgung, die von dem Vorhaben betroffen wären. Ebenso sind (potentielle) Hochwassergebiete (HQhäufig, HQ100 und HQextrem) und wassersensible Bereiche vom Vorhaben nicht betroffen.

1.8.2 Bewertung

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

1.9 Bewertung Schutzgut Klima/Luft

„Das Klima des Hügellandes des Falkensteiner Vorwaldes ist relativ kühl und niederschlagsreich (Jahresniederschläge 700 – 950 mm). Lokal kommen allerdings verstärkt kleinklimatische Faktoren zum Tragen, z.B. Wärmeinseln an südexponierten Hängen oder Kaltluftbereiche über Wasserflächen und in ausgedehnten Wäldern.“
(Arten- und Biotopschutzprogramm Regensburg)

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen

nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

1.10 Schutzgut Mensch

1.10.1 Bestand

Der Geltungsbereich wurde langfristig gewerblich genutzt (BayWa-Betrieb). Angrenzend an den Geltungsbereich ist Wohnbebauung vorhanden, die vom vormaligen Nutzer und durch die geplante Neunutzung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Mensch beeinträchtigt werden kann.

Entlang der Staatsstraße, welche an den Geltungsbereich angrenzt, führt ein ausgewiesener örtlicher Wanderweg und ein ausgewiesener Radweg.

1.10.2 Bewertung

Im Zuge der Bauleitplanung wurden schallschutztechnische Werte geregelt die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch minimieren.

Mit Blick auf die vormalige Nutzung ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut auftreten.

1.11 Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich grenzt an die Flurnummer 278/4 in der Gemarkung Falkenstein. Hier ist ein Baudenkmal gekennzeichnet. Es handelt sich um ein „Wohnhaus für Bahnbedienstete, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Zwerchgiebeln, neubarock, um 1912“ (D-3-72-125-18).

Mit Hinblick auf die vormalige Nutzung des Geltungsbereiches kann keine nachteilige Auswirkung durch den Bebauungsplan erkannt werden.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere Baudenkmäler, welche vom Bebauungsplan nicht betroffen sind. In diesem Bereich (Schloss Falkenstein) ist auch ein Bodendenkmal gekennzeichnet, welches ebenfalls nicht von der Planungsmaßnahme berührt wird.

Es kommt es zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder anderen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden bzw. wurden bereit durchgeführt:

Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- M01:** Festsetzung von Höhen (Fertigfußboden und Wandhöhe) im Bebauungsplan, um sicherstellen zu können, dass keine „Leuchtturmeffekte“ auf das umliegende Gelände entstehen können.
- M02:** Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches auf ökologisch unempfindlichen Bereichen.
- M03:** In der Regel Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zur Vermeidung von Störung nachtaktiver Tierarten.
- M04:** Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass eine Belästigung der umgebenden Fauna durch Lärm und Staub so gering wie möglich sind. Hinsichtlich der Lärmemissionen durch Geräte, Maschinen und Baufahrzeuge (Baulärm) ist die AVV-Baulärm einzuhalten.
- M05:** Pflanzmaßnahmen / Ansaat
Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind
Eingrünungsmaßnahmen mit Gehölzen aus der Artenliste 406
„Falkensteiner Vorwald“ sowie Ansaaten mit Regio-Ansaat an den im
Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen vorzusehen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Bauleitplanung zu integrieren, um Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu minimieren.

2.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen wurden und werden durch die aktuell Bauleitplanung i. V. m. den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kompensiert. Durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entstehen keine weiteren zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die zu kompensieren wären bzw. eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen würden.

Die Vorprüfung ergibt, dass durch den Änderungsantrag keine UVP-Pflicht ausgelöst wird. Ein Verfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ehemaliges BayWa-Gelände“ gemäß § 13a BauGB ist, bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich.

Aufgestellt: Bernhardswald, den 12.06.2025

Zissler Architektur GmbH
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald

Anhang II

Berichtigung Flächennutzungsplan

vom 12.06.2025

**DERZEIT RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DES MARKTES FALKENSTEIN**
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 16 (rechtswirksam seit 15.03.2001)
mit 2. Berichtigung vom 16.12.2021
mit Deckblatt 6. Flächennutzungsplanänderung (rechtswirksam seit 12.03.1990) Maßstab: 1:2.500



Berichtigung Flächennutzungsplan
Auszug aus der Zeichenerklärung für die planlichen Darstellung

Darstellungen, die durch die Berichtigung des Deckblattes nicht betroffen sind, gelten gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan unverändert.

Planzeichen

Berichtigung Flächennutzungsplan



Sondergebiet großflächiger Einzelhandel



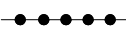
Mischgebiet



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung



Gliedernde Grünfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des Geltungsbereiches
Berichtigung
des Flächennutzungsplanes
im Bereich der Flurnummer
97 (Teilfläche)
in der Gemarkung
Falkenstein

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BERICHTIGUNG**

Maßstab: 1:2.500



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**Berichtigung
Markt Falkenstein**

Gemarkung: Falkenstein
Markt: Falkenstein
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

LAGEPLAN

1:10.000



Planfassung:

Falkenstein, den 12.06.2025

ARCHITEKT:

ZISSLER ARCHITEKTUR GMBH
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, HOCHBAU-
UND FREIRAUMPLANUNG
EBENPAINT 9, 93170 BERNHARDSWALD
Tel. 09407/90700 -FAX: 09407-3529
EMAIL : info@zissler-architekturmbh.com
HOMEPAGE: www.zissler-architektur.com