

-Kurzfassung zur Veröffentlichung im Internet-

Niederschrift über die

53. Sitzung

des Marktgemeinderates Falkenstein

Sitzungstag:

14.05.2018

Sitzungsort:

Sitzungssaal im Rathaus Falkenstein

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	

Eröffnung und Begrüßung

1. Bürgermeisterin Fries eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Sie stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung gegen Nachweis geladen wurden. Alle Mitglieder sind anwesend und stimmberechtigt. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben. Es besteht Einverständnis, die Tagesordnungspunkte, die sich mit der Sperrzeitverkürzung und der Bezuschussung zur Sportplatzsanierung befassen, vorzuziehen.

1 Verabschiedung von Mario Kulzer aus dem Marktgemeinderat

Vor kurzem hat Herr Mario Kulzer sein Amt als Marktgemeinderatsmitglied niedergelegt, weil er aus dem Gemeindebereich wegzieht. Er war seit 2014 Mitglied des Marktgemeinderates. Bürgermeisterin Fries würdigt sein Engagement, dankt ihm für die damalige Übernahme dieses Ehrenamtes und überreicht ein Geschenk. Auch Mario Kulzer bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.

2 15 Nachrücken von Helmut Holzer in den Marktgemeinderat

15 0 a) Beschluss über Nachrücker

Für den freigewordenden Sitz im Marktgemeinderat ist ein Nachrücker zu bestimmen. Nach dem Wahlergebnis 2014 ist Helmut Holzer nächster Nachrücker für die Wählergemeinschaft Falkenstein-Völling. Herr Holzer hat die Wahl bereits schriftlich angenommen.

Aufgrund der Ergebnisse der Kommunalwahlen 2014 beschließt der Marktgemeinderat, dass Herr Helmut Holzer nun in den Gemeinderat nachrückt.

b) Vereidigung

Bürgermeisterin Fries nimmt Herrn Holzer den in Art. 31 Abs. 4 GO vorgesehenen Eid ab:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe“.

16 0 c) Neubesetzung der Ausschüsse

Herr Kulzer war bisher Mitglied im Fremdenverkehr- und Kulturausschuss sowie

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
Nr.		den	den	
			Beschluss	

zweiter Stellvertreter im Bauausschuss.

Auf Vorschlag der Wählergemeinschaft Falkenstein-Völling beschließt der Marktgemeinderat, dass diese beiden Funktionen künftig Helmut Holzer übernimmt.

3 16

Antrag der Katholischen Landjugenden auf Sperrzeitverkürzung

Die KLJ Arrach, die KLJB Falkenstein, die KLJB Marienstein und die KLJB Völling haben zusammen beantragt, dass die momentane Sperrzeit von 02.00 Uhr früh um mindestens eine Stunde verkürzt wird. Bürgermeisterin Fries trägt den entsprechenden schriftlichen Antrag mit umfangreicher Begründung vor.

Aus fachlicher Sicht nimmt der Leiter der Polizeiinspektion Roding dazu Stellung. Die damalige Sperrzeitverlängerung (von gesetzlich 05.00 Uhr durch Verordnung auf 02.00 Uhr) habe der Marktgemeinderat seinerzeit beschlossen, weil es Probleme v.a. mit zwei Lokalen in Falkenstein gegeben habe und hier deswegen ein Schwerpunkt der polizeilichen Tätigkeit lag. Hintergrund war damals auch die landkreisweite Vereinbarung gegen Alkoholmissbrauch im Jahr 2007. Jedoch hätten sich mittlerweile die Umstände deutlich verändert. Die Vereinsführungen handeln mittlerweile sehr verantwortungsbewusst, zudem gibt es vor jeder größeren Veranstaltung ein Sicherheitsgespräch mit der Polizei. Dennoch bittet er darum, auch aufgrund der Vorbildfunktion die Sperrzeit höchstens um eine Stunde zu verschieben.

Es folgt eine eingehende Aussprache. Bei den Vereinsfesten werden Ausschankende und Betriebsende jeweils bei den Erlaubnissen / Gestattungen nach LStVG bzw. Gaststättenverordnung im Einzelfall festgelegt. In den letzten Jahren sind hier keine Probleme aufgefallen. Vorgeschlagen wird, versuchsweise für den Zeitraum von ca. 1 Jahr die Sperrzeit um eine Stunde zu verkürzen oder eventuell ganz aufzuheben.

- 14 2 Nach eingehender Diskussion beschließt der Marktgemeinderat, die Sperrzeit künftig auf 03.00 Uhr festzulegen und das Betriebsende auf 04.00 Uhr festzulegen. Die Sperrzeitverordnung ist entsprechend zu ändern. Im Herbst 2019 soll neu darüber entschieden werden.

4 16

Antrag des TSV Falkenstein auf Zuschuss zur Sportplatzsanierung und Neuerstellung einer Beregnungsanlage

Der stellvertretende Vorsitzende des TSV Falkenstein, Marktgemeinderatsmitglied Franz Höcherl stellt die geplanten Maßnahmen im Detail vor.

Von den Gesamtkosten in Höhe von rund 25.800,- € verbleiben dem TSV Falkenstein nach Abzug von Eigenleistungen, Sponsorenleistungen und Zuschüssen ein offener Betrag in Höhe von ca. 5.800,- €.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	den	
		Beschluss		

Der neue und der alte Sportplatz werden derzeit von drei aktiven Herrenmannschaften und 7 Jugendmannschaften, sowie einigen anderen Gruppierungen genutzt. Die automatische Beregnungsanlage würde die bisher aufwendige Beregnung mittels Schlauchtrommel erleichtern. Diese ist mittlerweile gut 20 Jahre alt und reparatur-anfällig.

- 13 2 Nach eingehender Diskussion beschließt der Marktgemeinderat, dem TSV Falkenstein für die genannten Maßnahmen einen Zuschuss in Höhe von 5.800,- € zu gewähren.

Marktgemeinderatsmitglied Franz Höcherl enthält sich wegen persönlicher Beteiligung der Stimme.

5 16

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Rodinger Straße“ in Falkenstein

a) Informationen durch Firmenvertreter

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeisterin Fries einen Vertreter der EDEKA Handelsgesellschaft Südbayern, einen Vertreter eines möglichen Investors sowie einen Vertreter des Eigentümers des EDEKA-Marktes an der Regensburger Straße.

Bürgermeisterin Fries fasst kurz die Ausgangssituation zusammen. Die Firma EDEKA möchte künftig einen neuen, modernen Markt betreiben, nachdem der vorhandene bereits in die Jahre gekommen ist. Der Eigentümer des Gebäudes an der Regensburger Straße ist bereit, zu investieren. Im Raum steht auch ein kompletter Neubau durch einen anderen Investor im Bereich der Rodinger Straße. Dafür müsste jedoch der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es folgt eine intensive Diskussion, bei der u.a. diese Vertreter zu Wort kommen. Dabei werden verschiedene Informationen gegeben. Verschiedene Marktgemeinderatsmitglieder weisen darauf hin, dass ein Neubau am bisherigen Standort an der Regensburger Straße die bessere Alternative sei. Die Marktgemeinde muss zu gegebener Zeit entscheiden, welchen Standort sie unterstützen will. Als positiv wird gesehen, dass die Mitglieder des Marktgemeinderates in der heutigen Sitzung alle notwendigen Informationen aus erster Hand erhalten haben.

Weil ein entsprechender Beschluss bereits vorliegt, wird der Marktgemeinderat im Folgenden die im Verfahren zu Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich an der Rodinger Straße eingegangenen Stellungnahmen behandeln.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

b) Behandlung der Stellungnahmen

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeisterin Fries den Planfertiger, Herrn Markus Geyer vom Büro ÜVB Eckl. Die Mitglieder des Marktgemeinderates haben zu diesem Tagesordnungspunkt mit der Ladung bereits eine umfangreiche Beschlussvorlage erhalten.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich Falkenstein „An der Rodinger Straße“ mit einem Deckblatt zu ändern und ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ sowie ein „Sondergebiet Flächen für den Gemeinbedarf“ auszuweisen. Ein Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht wurde im Auftrag des Vorhabenträgers vom Büro ÜVB Eckl ausgearbeitet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

I. Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

1. Kreisheimatpfleger Richard Urban
2. Bayer. Bauernverband
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
4. Bayernwerk AG
5. Stadt Roding
6. Gemeinde Wiesenfelden
7. Industrie- und Handelskammer
8. Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine durch o.g. Beteiligte zu vertretenden Belange berührt sind und deren Einverständnis mit der Planung besteht.

II. Keine Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham
3. Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau
4. Gemeinde Michelsneukirchen
5. Gemeinde Rettenbach
6. Gemeinde Brennbach
7. Gemeinde Zell / Gemeinde Wald

III. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden vom Planer, Herrn Markus Geyer erläutert und vom Marktgemeinderat wie folgt behandelt.

Generell wird von Seiten der Verwaltung angemerkt, dass die vorab eingeholten Stellungnahmen des Planfertigers zu den Bedenken der Träger öffentlicher Belange jeweils sehr knapp ausgefallen sind.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Anw.Für Gegen	
Nr. den	
Beschluss	

1. Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Ausweisung von zwei Sondergebieten am östlichen Ortsrand von Falkenstein zum Gegenstand:

Der bereits bestehende Bauhof / Recyclinghof soll mit einer Sondergebietsfläche Gemeinbedarf überplant werden, daran schließt sich eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel an.

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf soll mit dem Sondergebiet für Einzelhandel die Verlagerung und Erweiterung eines in Falkenstein bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

Die Ausweisung des Sondergebiets Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anhand der Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Ziele 5.3.1 bis 5.3.3) zu beurteilen, wobei auf Ebene des Flächennutzungsplanes in erster Linie die Frage der städtebaulichen Integration des Standortes zu bewerten ist.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern

- dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche in allen Gemeinden, (...) ((Z) 5.3.1).
- hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn (...) die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund topographischer Gegebenheiten nicht vorliegen ((Z) 5.3.2).
In der Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2 werden die Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort aufgeführt:
Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.
- dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Be-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
Nr.		den	Beschluss	

völkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. (...) der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen ((Z) 5.3.3).

- a) Im Februar 2016 hat die Gemeinde der Regierung der Oberpfalz bei einer Besprechung die Planung vorgestellt. Die Höhere Landesplanungsbehörde hat zusammen mit den Kollegen vom Sachgebiet Städtebau dargelegt, dass der vorgesehene Standort aufgrund des Fehlens eines „baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen“ und eines „anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs“ nicht als städtebaulich integriert zu bewerten ist. Der Standort ist allenfalls als städtebauliche Randlage einzustufen. Die Realisierung des Vorhabens an dem vorgesehenen Standort setzt daher gemäß LEP-Ziel 5.3.2 eine an topographischen Gesichtspunkten orientierte Standortalternativenprüfung voraus, wobei dabei konkrete Standorte zu untersuchen sind.

Laut Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hat im Rahmen der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Markt Falkenstein auch eine Auseinandersetzung mit möglichen Standorten für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes stattgefunden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen den Flächennutzungsplanunterlagen allerdings nicht bei, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt von hiesiger Seite keine Aussage möglich ist, ob die Voraussetzungen für den Ausnahmetatbestand des LEP-Ziels 5.3.2 gegeben sind.

Neben der Standortalternativenprüfung setzt dies auch „eine ortübliche Anbindung an den ÖPNV“ (siehe oben) voraus.

Stellungnahme Planfertiger:

Die Standortalternativenprüfung aus ISEK wird beigefügt.

Der ortsübliche ÖPNV besteht in Falkenstein aus regionalem Busverkehr, der im Gegensatz zu innerörtlichem Linienverkehr nicht zur Durchführung von Einkäufen im Ort geeignet ist. Lt. ISEK liegt der geplante Standort noch im fußläufigen Einzugsbereich.

- 9 7 Die Mehrheit des Marktgemeinderates ist der Meinung, dass die hier vorgebrachten Argumente nicht ausreichen und dass eine Überarbeitung erforderlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das ISEK noch nicht fertiggestellt ist und die Zustimmung von dessen Ersteller, Herrn Dr. Dürsch, einzuholen ist. Es ist fraglich, ob die fußläufige Anbindung an den Ortskern als ausreichend anzusehen ist.
- b) Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der Markt Falkenstein grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm geeignet ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Unabhängig davon ist der Mikrostandort des Vorhabens unter Gesichtspunkten der städtebaulichen Integration zu bewerten.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
			den	
			Beschluss	

Aus den oben dargelegten Gründen ist der Vorhabenstandort nicht als städtebaulich integriert zu bewerten. Inwiefern der Ausnahmetatbestand der städtebaulichen Randlage in diesem Fall einschlägig ist, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bewertet werden, da die entsprechenden Informationen fehlen.

Vor diesem Hintergrund steht das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel derzeit nicht in Übereinstimmung mit LEP-Ziel 5.3.2.

Zu dem Sondergebiet Gemeinbedarf (Bauhof, Recyclinghof) werden aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

Stellungnahme Planfertiger:

Eine Bewertung kann mit den zusätzlich gegebenen Informationen abgegeben werden.

Vom Marktgemeinderat wird dies zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Cham – Feuerwehrwesen

Gegen die vorgelegte 21. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Falkenstein bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und den Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.
- Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

16 0 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat übernommen.

3. Landratsamt Cham – Technisches Bauwesen

Es wird mitgeteilt, dass die geplante FNP-Änderung im Vorfeld mündlich vom damaligen Bürgermeister Dengler vorgestellt wurde.

Dabei wurde dringend um eine Überplanung hinsichtlich landschaftsplanerischer, städtebaulicher und denkmalfachlicher Gesichtspunkte gebeten.

Die sehr schwerwiegenden Bedenken dahingehend wurden in der nun vorgeleg-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

ten Planung in keinster Weise berücksichtigt.

Dies wird bedauert und daher müssen die großen Bedenken gegen diese Planung aufrechterhalten werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Es wurden mehrere Entwürfe gefertigt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hinsichtlich landschaftsplanerischer, städtebaulicher und denkmalfachlicher Gesichtspunkte keine Verbesserung mehr möglich.

- 10 6 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird mehrheitlich nicht für notwendig erachtet.

4. Landratsamt Cham – Immissionsschutz

Der Markt Falkenstein plant die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Rodinger Straße“ wegen Ausweisung eines „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel“ sowie eines „Sondergebiets Flächen für den Gemeinbedarf“.

Bei der Ausweisung des „Sondergebiets Flächen für den Gemeinbedarf“ handelt es sich um eine Darstellung des bestehenden Bau- und Recyclinghofs des Marktes Falkenstein.

Östlich dieser Gemeinbedarfsfläche soll ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Im Norden und Osten grenzen direkt unbebaute Grundstücke an. Im Süden führt die Staatsstraße 2146 am Planungsgebiet vorbei. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über diese Staatsstraße.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets und der Nutzung der Umgebung sind erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist somit die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Rodinger Straße“ wegen Ausweisung eines „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel“ sowie eines „Sondergebiets Flächen für den Gemeinbedarf“ durch den Markt Falkenstein vertretbar.

Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Cham – Naturschutz und Landschaftspflege

Seitens dieses Sachgebiets werden Einwendungen vorgebracht:

Landschaftsbild / Kulturlandschaft

- a) Die Fläche befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Naturparke dienen der Erhaltung und Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
10	6			
				den Beschluss

vielfältige Nutzungsformen geprägten Landschaft. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses typischen Landschaftsbildes des Naturparks Oberer Bayerischer Wald gilt es daher zu bewahren.

Das Landesamt für Umwelt hat den Falkensteiner Vorwald als eine von zwei bedeutsamen Kulturlandschaften im Landkreis erfasst. Die Landschaft um Falkenstein wird vom Landesamt für Umwelt in seiner Bedeutung für die Erholung als hoch eingeschätzt. In der 4-stufigen Bewertung des Landschaftsbildes erreicht dieser Bereich die höchste Stufe 4.

Stellungnahme Planfertiger:

Die besondere Lage ist bekannt, jedoch kann aufgrund fehlender Alternativstandorte keine weitere Berücksichtigung erfolgen.

- | | | |
|----|---|---|
| 10 | 6 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
|----|---|---|

Naturhaushalt und Artenschutz

- b) Momentan wird ein Teil der überplanten Fläche Fl.Nr. 227/3 besonders im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel landwirtschaftlich als Ackerfläche (mit Greeningflächen) genutzt. Der bestehende Bauhof ist durch zahlreiche Gehölze, Bäume, Feldgehölze und Hecken eingegrünt.

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Cham (ABSP); Das ABSP Schwerpunktgebiet Perlbach grenzt unmittelbar im Norden an die überplanten Flächen an. Der Talzug entlang des biotopkartierten Perlbaches ist sowohl landschaftlich als auch als Lebensraum für Tiere (z.B. Biber, Fischotter, Wasseramsel ...) und Pflanzen bedeutend. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in den angrenzenden Flächen (Acker und Wiesen) auch dementsprechende Arten vorhanden sind z.B. Bodenbrüter wie Kiebitz oder Feldlärche. Dies ist in den notwendigen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die gehölzbewohnenden Arten, insbesondere Vögel aber auch Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie die Haselmaus oder Fledermäuse. Im Bereich der Falkensteiner Burg bzw. des Naturschutzgebietes sind mehrere Fledermausarten nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Tiergruppe ist auszuschließen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung werden diese Punkte bearbeitet und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung beauftragt.

- | | | |
|----|---|---|
| 14 | 2 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
|----|---|---|

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

- c) Auf der gesamten Fläche mit der Flurnummer 227 und teilweise auf der Fl.Nr. 227/6 befindet sich ein Feldgehölz. Entlang der Zufahrtsstraße nach Falkenstein befindet sich eine Baum- und Strauchhecke auf der Fl.Nr. 257/15 bzw. 227/6. Diese Gehölzbestände sind wichtige Lebensstätten für wildlebende Tiere insbesondere Vögel. Eine Zerstörung bzw. erhebliche Beeinträchtigung dieser Gehölzbestände in der freien Natur sind nach Art. 16 BayNatSchG verboten. Eine evtl. notwendige Ausnahme kann nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nur bei entsprechendem Ausgleich und nach Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Eine Entfernung des Gehölzbestandes ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 BNatSchG).

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte bearbeitet.

- 11 4 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet.

Vermeidung / Ausgleich des Eingriffs

- d) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte bearbeitet.

- 12 3 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet.

Marktgemeinderatsmitglied Schambeck Franz erscheint wieder im Sitzungssaal.

Ausgleichsbedarf

- e) Der Ausgleichsbedarf ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ auf Grund des Bestands des Plangebietes und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nachvollziehbar zu ermitteln.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte bearbeitet.

- | | | |
|----|---|---|
| 12 | 4 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
|----|---|---|

Bewertung:

- f) Eine Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im unmittelbaren Zufahrtsbereich des Marktes Falkenstein ist ein erheblicher Eingriff in diese wertvolle und schützenswerte Natur- und Kulturlandschaft. Die Ausweisung steht im Widerspruch zu den bauleitplanerischen und umweltbewussten Bemühungen um geringe Flächenverbräuche und Flächenversiegelungen. Mit Freiflächen im Außenbereich ist schonend umzugehen. Das geplante Sondergebiet für Einzelhandel erfordert auf Grund des Reliefs einen erheblichen Eingriff in die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen. Es sind große Bodenbewegungen erforderlich und eine erhebliche Umgestaltung des Reliefs.

Stellungnahme Planfertiger:

Die besondere Lage ist bekannt.

- | | | |
|----|---|---|
| 11 | 5 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
|----|---|---|

- g) Durch Parkplätze, Zufahrten und Gebäudeflächen wird Boden in großem Umfang versiegelt. Zudem sind die Einzelhandelsunternehmen grundsätzlich bestrebt, die Märkte gut sichtbar zu positionieren und die Gestaltung des Baukörpers passt sich in der Regel nicht der typischen Bauform und Landschaft an. Eine unbedingt erforderliche und wirklich ausreichende Eingrünung des Gebäudes und des Parkplatzes unterbleibt daher meist.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

- | | | |
|----|---|---|
| 10 | 6 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
|----|---|---|

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	den	
			Beschluss	

- h) Mit der Beurteilung, dass eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gänzlich unterbleiben kann, besteht auf Grund der vorhandenen Gehölzstrukturen und benachbarter hochwertiger Lebensräume kein Einverständnis.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung wird dieser Punkt bearbeitet und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wird beauftragt.

- | | | |
|---|---|---|
| 16 | 0 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
| i) Auf Grund des zu erwartenden erheblichen Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild, der nicht ausreichend ausgeglichen oder vermieden werden kann, bestehen erhebliche naturschutzfachliche Bedenken gegenüber der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel. | | |

Stellungnahme Planfertiger:

Die besondere Lage ist bekannt, ein Ausgleich nach Ausgleichsberechnung erfolgt soweit möglich.

- | | | |
|---|---|---|
| 10 | 6 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet. |
| j) Eine Ausweisung eines Sondergebietes Flächen für den Gemeinbedarf ist bei Erhalt der bestehenden Gehölzstruktur vorstellbar. | | |

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

- | | | |
|----|---|--|
| 16 | 0 | Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet |
|----|---|--|

6. Kreiswerke Cham – Wasserversorgung

Der geplanten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes, durch den Markt Falkenstein, kann vorerst nicht zugestimmt werden.

Die geplante Erweiterungsfläche ist nicht erschlossen, sie liegt außerhalb der vor-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

handenen Bebauung ohne Verbindung zu einer bestehenden Erschließungsleitung.

- a) Die Erschließung der Erweiterungsflächen kann durch eine Ortsnetzerweiterung vorgenommen werden.
 Folgende Auflagen werden gemacht:
- Für die Erschließung muss das öffentliche Rohrnetz (einschließlich Brandschutz) um ca. 450 m erweitert werden. Die Kosten der Erschließung sind den Kreiswerken Cham durch den Planungsträger zu erstatten.

Stellungnahme Planfertiger:

Der gemeindliche Bauhof ist lediglich mit einem Wasserhausanschluss DN 40 angeschlossen, der nächste mögliche Anschluss an eine Hauptleitung liegt in der Birner Straße. Dafür ist je nach Lage eine Gestattung durch das Staatl. Bauamt erforderlich.

Die Kosten werden durch den Planungsträger/Vorhabensträger erstattet.

Anmerkungen der Verwaltung:

Im Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.06.2017 ist aufgeführt, dass der Vorhabensträger u.a. für die gesamte Erschließung aufzukommen hat. Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich keine Kosten.

- 16 0 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet.

- b) Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebiets üblich sind.
 Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden. Einzelfallregelungen sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

- 16 0 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH

Gegen die Planung bestehen keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Die Belange der Telekom sind betref-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

fen. Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben.
Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.
Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

- 16 0 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen.

8. Regionaler Planungsverband Regensburg

Der Markt Falkenstein beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern, um den bereits bestehenden Bauhof/Recyclinghof mit einer Sondergebietsfläche Gemeinbedarf zu überplanen, woran sich noch eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel anschließt. Mit dieser soll die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

Zur regionalplanerischen Bewertung des Sondergebietes Einzelhandel ist im Kapitel B IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.4 Handel des Regionalplans der Region Regensburg folgendes festgelegt:

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,
- in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind (RP B IV 2.4).

Der Markt Falkenstein ist als Grundzentrum prinzipiell ein geeigneter Standort für das Einzelhandelsprojekt. Bezüglich des Vorhabenstandortes ist folgendes festzuhalten:

- a) Der Standort für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, die nächste Wohnbebauung liegt in rund 250 m Entfernung, der künftige Lebensmittelmarkt ist somit nur von einem geringen Anteil der Einwohner fußläufig zu erreichen. Eine zufriedenstellende städtebauliche

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

che Integration ist nicht gegeben. Infolge der Verlagerung des Lebensmittelmarktes sollte daher die Erreichbarkeit - insbesondere für wenig mobile Personengruppen - verbessert werden, z.B. durch die ortsübliche Bedienung durch den ÖPNV.

Stellungnahme Planfertiger:

Der ortsübliche ÖPNV besteht in Falkenstein aus regionalem Busverkehr, der im Gegensatz zu innerörtlichem Linienverkehr nicht zur Durchführung von Einkäufen im Ort geeignet ist. Lt. ISEK liegt der geplante Standort noch im fußläufigen Einzugsbereich. Siehe auch Auszug aus ISEK.

- | | | |
|----|---|--|
| 11 | 5 | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch hier die Verwendung der Daten aus dem ISEK noch mit dessen Ersteller, Herrn Dr. Dürsch, abgestimmt werden muss. Die dort enthaltenen Argumente sind dann noch in die Planung einzuarbeiten. Ansonsten besteht Einverständnis mit der Stellungnahme des Planfertigers .</p> <p>b) Der Planungsbereich liegt zudem innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 22 „Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes“. Gem. B I 2 (Regionalplan Region Regensburg) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind. Gem. B II 1.3 (Regionalplan Region Regensburg) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.</p> |
|----|---|--|

Stellungnahme Planfertiger:

Die besondere Lage ist dem Planfertiger bekannt.

- | | | |
|----|---|--|
| 10 | 6 | <p>Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet.</p> <p>c) Zusammenfassend wird festgehalten, dass gegen die Darstellung des Sondergebietes für Gemeinbedarf keine Bedenken erhoben werden. Die geforderte städtebauliche Integration des Sondergebietes für die Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist derzeit nicht gegeben. Daher sollte die Erreichbarkeit des Marktes für alle Personengruppen sichergestellt werden, um die Möglichkeit der Nahversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.</p> |
|----|---|--|

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den		
		Beschluss		

Stellungnahme Planfertiger:

Der ortsübliche ÖPNV besteht in Falkenstein aus regionalem Busverkehr, der im Gegensatz zu innerörtlichem Linienverkehr nicht zur Durchführung von Einkäufen im Ort geeignet ist. Lt. ISEK liegt der geplante Standort noch im fußläufigen Einzugsbereich. Siehe auch Auszug aus ISEK.

- | | | |
|----|---|--|
| 11 | 5 | Es wird darauf hingewiesen, dass auch hier die Verwendung der Daten aus dem ISEK noch mit dessen Ersteller, Herrn Dr. Dürsch, abgestimmt werden muss. Die dort enthaltenen Argumente sind dann noch in die Planung einzu- arbeiten. Ansonsten besteht Einverständnis mit der Stellungnahme des Plan- fertigers |
|----|---|--|

9. Staatliches Bauamt Regensburg – Bereich Straßenbau

Gegen den übersandten Bauleitplan bestehen von Seiten des Staatlichen Bauam- tes Regensburg keine grundsätzlichen Einwendungen.

Wie im Vorentwurf unter Punkt B.2.3 bereits erwähnt, ist die Anlage einer Links- abbiegespur auf der Staatsstraße 2146 notwendig, die den Einzelhandlungsbe- trieb, den Bauhof und den Recyclinghof erschließt.

- a) Über Bau, Unterhaltung und Unterhaltungsmehrkosten ist zwischen dem Markt und dem Staatlichen Bauamt eine Vereinbarung vor Baubeginn des Einzelhandelsbetriebes zu schließen.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung wird dieser Punkt berücksich- tigt. Eine entsprechende Vereinbarung ist zu schließen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Im Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.06.2017 ist aufgeführt, dass der Vorhabenträger u.a. für die gesamte Erschließung einschließlich der Linksabbiegespur aufzukommen hat. Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich keine Kosten. Dieser Beschlussbuchauszug wurde damals auch dem Planfer- tigen ausgehändigt.

- | | | |
|----|---|--|
| 14 | 2 | Der Marktgemeinderat übernimmt dies als Beschluss. |
|----|---|--|

- b) Die Planung der Linksabbiegespur erfolgt im Einvernehmen mit dem Bauamt. Der Markt Falkenstein trägt als Veranlasser die Kosten der Planung, Bauaus- führung, Unterhalt und Unterhaltungsmehrkostenablösung.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung wird dieser

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
16	0			den Beschluss

Punkt berücksichtigt. Eine entsprechende Vereinbarung ist zu schließen.

Anmerkungen der Verwaltung:

Wie bereits aufgeführt, hat laut Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2017 der Vorhabenträger u.a. für die gesamte Erschließung einschließlich der Linksabbiegespur aufzukommen. Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich keine Kosten.

16 0 Der Marktgemeinderat übernimmt dies als Beschluss.

10. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen:

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

a) Die öffentliche Trinkwasserversorgung und die gemeindliche Abwasserentsorgung sind vorab sicher zu stellen.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung werden diese Punkte berücksichtigt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist für den Bau- und Recyclinghof bereits vorhanden.

Die geplante Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel ist an die zentrale Trinkwasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die vorgesehene Errichtung einer Kleinkläranlage dürfte eher nicht praktikabel sein.

Es sollte festgelegt werden, dass das anfallende Schmutzwasser des Einzelhandelsbetriebes über die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage abzuleiten ist.

16 0 Sämtliche Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.
Der Marktgemeinderat übernimmt dies als Beschluss.

Niederschlagswasser

b) Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Gewerbegebiet stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham zu genehmigen ist.

Die erforderlichen Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung sollten im noch aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden. Hierzu wird auf die Möglichkeit verwiesen, diese im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	den	
		Beschluss		

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung wird dieser Punkt berücksichtigt.

Anmerkungen der Verwaltung:

Ob aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen die zu erwartenden großen Mengen an Niederschlagswasser - wie vorgesehen - auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden können, ist fraglich und wird bezweifelt.

Jedenfalls darf das Oberflächenwasser nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.

Hier wird wahrscheinlich eine entsprechende Regenrückhalteeinrichtung mit anschließender Ableitung zum Perlbach erforderlich sein.

Vom Planfertiger ist dies eindeutig abzuklären.

16 0 Der Marktgemeinderat übernimmt dies als Beschluss.

Oberflächenwasserabfluss und Hanglage

c) Das Planungsgebiet liegt an einer Hangfläche. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung des noch aufzustellenden Bebauungsplans sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungsplan) bzw. Bearbeitung wird dieser Punkt berücksichtigt.

16 0 Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat so übernommen. Eine Überarbeitung bzw. Ergänzung wird nicht für notwendig erachtet.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgebracht.

IV. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht.

c) Weiteres Vorgehen:

16 0 Der Planfertiger wird beauftragt, die in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen vollständig einzuarbeiten.
Nach Vorliegen der kompletten Planunterlagen werden diese dem Marktgemeinderat zur Billigung vorgelegt.

Der angesprochene Vorhabens- und Erschließungsvertrag liegt dem Vorhabenträger seit Anfang April 2018 als Entwurf mit den Änderungswünschen der Marktgemeinde vor. Dort wird er zu gegebener Zeit überarbeitet und dann dem Markt

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
				den
				Beschluss

zur Unterschrift vorgelegt.

Angeregt wird, dass die Firma EDEKA und der Eigentümer des bisherigen Standorts an der Regensburger Straße sobald wie möglich ein klärendes Gespräch führen hinsichtlich des bisherigen Standorts.

6 16 16 0 **Genehmigung der Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen vom 16. und 17.04.2018**

Die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen vom 16. und 17.04.2018 waren den Mitgliedern des Marktgemeinderates mit der Einladung zur heutigen Sitzung in Ablichtung zugestellt worden. Gegen diese Niederschriften werden keine Einwendungen erhoben.

7 16 **Stellungnahme zu Bauanträgen**

Gegen die Erteilung der Genehmigung zu nachfolgenden Bauvorhaben werden vom Marktgemeinderat keine Einwendungen erhoben:

16 0 **a) Bräu Alois**
 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 502 der Gemarkung Au in Marienstein.
 Zu diesem Bauvorhaben liegt ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Cham vom 13.06.2017 vor.

16 0 **b) Zollner Florian**
 Antrag auf Geländeauffüllung (ca. 2.500 qm) auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 33 der Gemarkung Arrach zwischen Arrach und Elendhof.
 Die Auffüllung ist bereits erfolgt.

16 0 **c) Bräu Martin**
 Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 2557 der Gemarkung Falkenstein in Völling.
 Der vorgesehene Anbau an das bestehende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Steinbühl“ in Völling.

Das geplante Bauvorhaben weicht im folgenden Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:
 - Bebauung außerhalb der Baugrenze

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Bebauung außerhalb der Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

8 16

Sonstiges, Informationen

- a) Bürgermeisterin Fries berichtet, dass im Rahmen der Einfachen Dorferneuerung Erpfezell vor kurzem eine Besprechung vor Ort mit der Dorfgemeinschaft und verschiedenen Behördenvertetern stattgefunden hat. Als nächstes stehen Einzelgespräche mit einzelnen Eigentümern an. Eberhard Semmelmann hat vom ALE einen Projektplan angefordert.
- b) Zum Neubau des FFW-Hauses in Völling hat vor kurzem eine Besprechung mit der Feuerwehrführung stattgefunden. KBR Stahl hat mittlerweile eine Liste an Feuerwehrhäusern im Landkreis geliefert, die besichtigt werden könnten.
- c) Bürgermeisterin Fries berichtet, dass von der Kirchenstiftung Arrach hinsichtlich der geplanten Maßnahmen an den Wegen im Friedhof Arrach noch keine Angebote vorliegen.
- d) Bürgermeisterin Fries berichtet, dass die Kirchenstiftung Arrach grundsätzlich mit der Ausweisung eines Baugebietes in Arrach einverstanden sei. Hierzu findet voraussichtlich am 11. Juni ein gemeinsamer Termin bei der Bischöflichen Finanzkammer statt. Wie schon beim Baugebiet Am Rußwurm II soll auch hier ein Bauträger eingeschaltet werden, um den bei der Gemeinde verbleibenden Eigenanteil deutlich zu reduzieren.
- e) Die Marktgemeinderatsmitglieder werden aufgefordert, bei den heurigen Burghofspielen „Robin Hood“ die Abendspielleitung zu übernehmen und sich dazu in eine Liste einzutragen.
- f) Das Mitteilungsblatt für den Sommer 2018 wird demnächst verteilt.
- g) Der Exaudimarkt 2018 lief super. Hier gilt ein Dank an alle Engagierten.
- h) Der Marktgemeinderat ist eingeladen, an den Fronleichnamfesten in Falkenstein, Marienstein und Arrach teilzunehmen.
- i) Bürgermeisterin Fries erklärt, dass sie ihre Amtszeit verkürzen wird, damit bei den nächsten Kommunalwahlen 2020 wieder eine Bürgermeisterwahl stattfinden kann.
- j) Bürgerversammlungen werden voraussichtlich im Herbst 2018 stattfinden.
- k) Zum geplanten Abfräsen der Straßenbankette sind noch nicht alle Angebote eingegangen.

- Ende der öffentlichen Sitzung -

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 14.05.2018

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	
