

Bekanntmachung

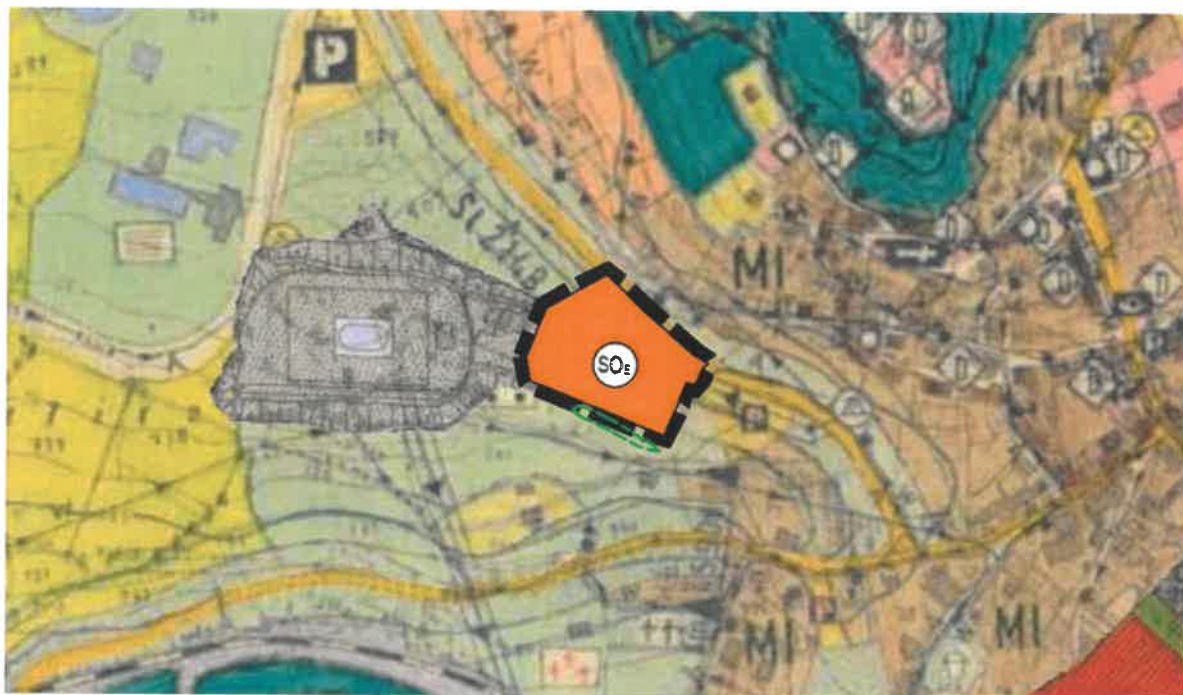
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ im Bereich der Dr.-Josef-Kiener-Straße in Falkenstein
Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat am 18.02.2020 und 18.06.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Dr.-Josef-Kiener-Straße in Falkenstein mit Deckblatt Nr. 23 wie folgt zu ändern:

Ausweisung der Grundstücke Fl.Nr. 502, 503 Tfl., 506 Tfl. und 510/3 Tfl. der Gemarkung Falkenstein als „Sondergebiet Einzelhandel“.

Der Änderungsbereich ist aus dem nachstehend abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.



Ein Planänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Ing.-Büro Altmann, St.-Gunther-Straße 4, 93413 Cham ausgearbeitet.

Der Entwurf der 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 28.01.2021 wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 28.01.2021 gebilligt.

Die Planunterlagen (Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung, Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) liegen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

in der Zeit vom

23. April 2021 bis 25. Mai 2021

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein, Marktplatz 1, Zimmer 11 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus und können dort von jedermann eingesehen werden.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Begründung zur 23. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht als Anlage
- Die in den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und in den Planunterlagen behandelten Umweltthemen werden nachfolgend nach den jeweiligen Schutzgütern kurz zusammengefasst:

Schutzgut	Beschreibung
Mensch	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Umfeld bereits bebaute/ versiegelte Flächen sowie gewerbliche Nutzungen (bisheriger Lebensmittelmarkt) vorhanden▪ Erschließung: über Dr.-Josef-Kiener-Straße, hierfür erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn sowie ein Ausbau des bestehenden Fußweges zu einem Geh- und Radweg▪ Fläche schalltechnisch vorbelastet durch Verkehr auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße sowie bestehenden Lebensmittelmarkt → aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung keine negative Auswirkung zu erwarten▪ aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung entstehen Emissionen für die umliegenden Wohnnutzungen durch Zu- und Ablieferung, Kundenverkehr, Parkplatznutzung, Lüftungen etc. → Schalltechnische Untersuchung (auf Grundlage der Betriebscharakteristik) → Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann im Umfeld eingehalten werden → keine negative Auswirkung▪ bestehender Flurweg im Nordwesten wird nach Norden verlegt → weiterhin fußläufige Erreichbarkeit des westlich gelegenen Sportplatzes gewährleistet▪ zentrale Sammlung des Niederschlagswassers in unterirdischen Regenrückhalteraum mit Ableitung in den Bach → eigenständiges Wasserrechtsverfahren
Tiere / Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestand: Wiese-/ Grünlandfläche und Wechselgrünland mit umgebenden Gehölz- und Laubwaldflächen▪ im Umfeld bereits bebaute/ versiegelte Flächen vorhanden▪ im Süden und Westen bestehende Gehölze▪ bestehendes Biotop im Süden – Eingriff durch Grabenverlegung wird ausgeglichen▪ festgesetzte Ausgleichsflächen intern und extern▪ grafische Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanz mit zugeordneten Maßnahmen

Boden	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestand: Fläche landwirtschaftlich geprägt mit Wechselbewuchs▪ Durchführung eines Bodengutachtens → vorrangig Schluff, Ton und Sand anstehend▪ keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich▪ bisheriger Asphaltplatz wird entsiegelt
Wasser	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestand: oberirdischer Bach (Gewässer III. Ordnung) verläuft von Osten nach Westen → wird im Zuge der Baumaßnahme verlegt und teilweise verrohrt, angrenzender Bewirtschaftungsweg → eigenständiges Wasserrechtsverfahren▪ hoch anstehendes Grundwasser▪ bestehende Vorbelastungen des Grundwassers durch landwirtschaftliche Nutzung und Straßenverkehr im Umfeld▪ keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich▪ keine wassersensiblen Bereiche, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete o.ä. betroffen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none">▪ Bestand: freie Lage mit gutem Luftaustausch in Richtung Süden/ Südwesten ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsfläche▪ Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug
Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none">▪ Lage am westlichen Ortsrand von Falkenstein▪ Fläche stark von Nordosten nach Südwesten geneigt → Fernwirkung in Richtung Nord- und Südwesten▪ Ortsbild landwirtschaftlich, gewerblich und wohnbaulich geprägt, nur geringe Vorbelastung durch technische Einrichtungen▪ im Umfeld bereits Straßen, Wege, Wohngebäude, Staatsstraße, technische Infrastrukturen vorhanden▪ bestehende Baumpflanzungen entlang der Dr.-Josef-Kiener-Straße, teilweise für Erschließung/ Zufahrt Rodung und Ersatzpflanzung erforderlich▪ bestehende Geländemulde sowie Böschung im Süden mit Gehölzen bewachsen▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden, nächstgelegenes Denkmal „Burg Falkenstein“▪ Minimierung negativer Auswirkungen durch gestalterische Festsetzungen

Innerhalb der oben genannten Auslegungsfrist können zur Planung Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB).

Ferner wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbe-

helfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie ist das Rathaus in Falkenstein für den allgemeinen Besucherverkehr geschlossen. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen wird jedoch ermöglicht. Hierzu können telefonisch Termine vereinbart werden (Tel. 09462/9422-50).

Diese Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können ab Beginn der Auslegung auch im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/markt-falkenstein/>

oder

auf der Homepage des Marktes Falkenstein unter:

www.markt-falkenstein.eu auf der Startseite.

Falkenstein, 15.04.2021

Markt Falkenstein



Fries

1. Bürgermeisterin



Bekanntmachungsnachweis

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

1. Anschlag an den Amtstafeln
ausgehängt am: 15.04.2021
abgenommen am:
2. Veröffentlichung durch Presse und Internet

Falkenstein,
I.A.

Allgemeine Dienststunden im Rathaus in Falkenstein:

Mo-Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo/Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr