

# Bekanntmachung

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Einzelhandel Falkenstein – Dr.-Josef-Kiener-Straße“ Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat am 18.02.2020 und 18.06.2020 beschlossen, für das geplante Sondergebiet in Falkenstein mit der Bezeichnung „**Sondergebiet Einzelhandel Falkenstein – Dr.-Josef-Kiener-Straße**“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nord-Osten: Dr.-Josef-Kiener-Straße (Staatsstraße 2148) Fl.Nr. 496/5 und Gehweg Fl.Nr. 510/3 Restfläche;
- im Osten: Fl.Nr. 496/13 und 496/2;
- im Süden: Bebauung Regensburger Str. 16 und 18 (Fl.Nr. 499), Bebauung Regensburger Str. 20a (Fl.Nr. 500/3), Fl.Nr. 501 und 503 Restfläche;
- im Westen bzw. Nord-Westen: Bolzplatz Fl.Nr. 503 Restfläche und Fl.Nr. 506 Restfläche der Gemarkung Falkenstein

und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 496/5 Tfl., 502, 503 Tfl., 506 Tfl. und 510/3 Tfl. der Gemarkung Falkenstein.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachstehend abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.



Ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Ing.-Büro Altmann, St.-Gunther-Straße 4, 93413 Cham ausgearbeitet.  
Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler erstellt.

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung in der Fassung vom 28.01.2021 wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 28.01.2021 gebilligt.

Die Planunterlagen (Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Schalltechnischer Untersuchung sowie 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht als Anlage
- Anlage zum Bebauungsplan: GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt und Backshop/Café, Stand: 26.07.2020
- 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Umfeld bereits bebaute/ versiegelte Flächen sowie gewerbliche Nutzungen (bisheriger Lebensmittelmarkt) vorhanden</li><li>▪ Erschließung: über Dr.-Josef-Kiener-Straße, hierfür erfolgt eine Aufweitung der Fahrbahn sowie ein Ausbau des bestehenden Fußweges zu einem Geh- und Radweg</li><li>▪ Fläche schalltechnisch vorbelastet durch Verkehr auf der Dr.-Josef-Kiener-Straße sowie bestehenden Lebensmittelmarkt → aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung keine negative Auswirkung zu erwarten</li><li>▪ 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</li><li>▪ bestehender Flurweg im Nordwesten wird nach Norden verlegt → weiterhin fußläufige Erreichbarkeit des westlich gelegenen Sportplatzes gewährleistet</li><li>▪ zentrale Sammlung des Niederschlagswassers in unterirdischen Regenrückhalteraum mit Ableitung in den Bach → eigenständiges Wasserrechtsverfahren</li></ul>

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

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).

**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](http://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