

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

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB
IN FALKENSTEIN

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

SONSTIGES SONDERGEBIET
SO "Einzelhandel"



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 26.02.2026

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	25
1.10. Arten- und Biotopausstattung	25
1.11. Denkmalschutz.....	25
1.12. Altlasten	26
1.13. Umweltbericht / Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	28
1.14. Erläuterung der Festsetzungen	28
1.15. Anhänge	32

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 die 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.

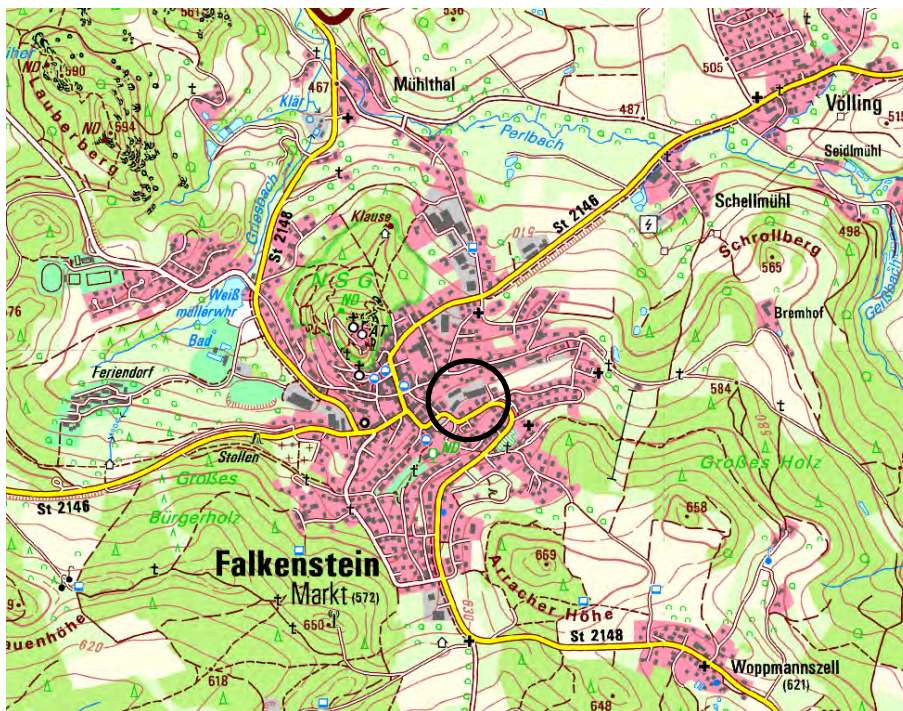


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte TK25 mit grober Kennzeichnung Geltungsbereich (schwarzer Umkreis) zur Verortung im Raum (unmaßstäblich)

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 Gewerbebetriebs. 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 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

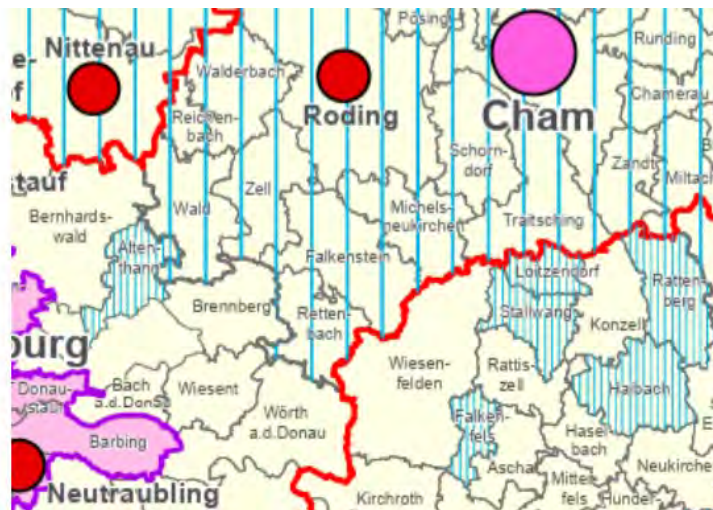


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2020)

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 den vormaligen Gewerbebetrieb 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

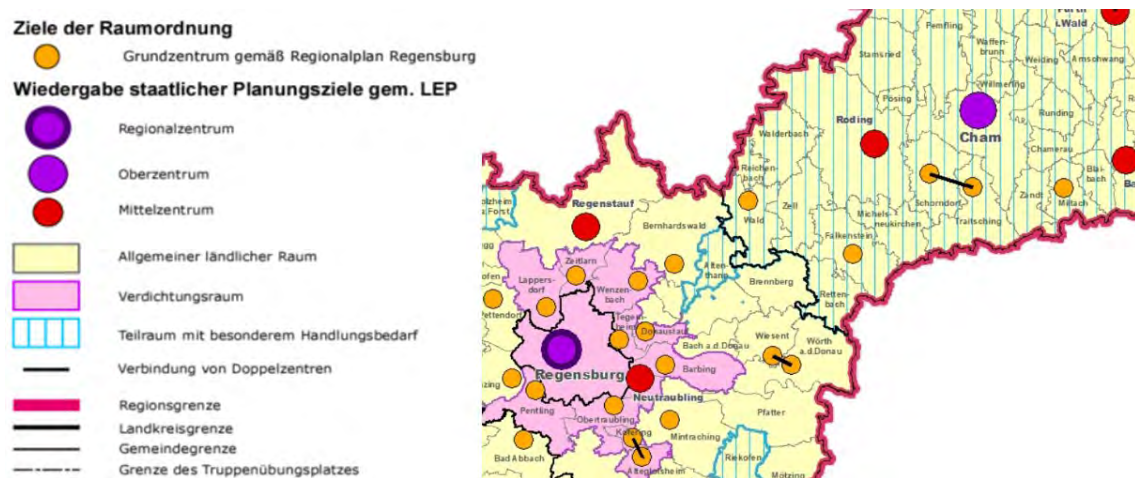


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (Zielkarte 1) des Regionalplan Regensburg zur Verortung des Marktes Falkenstein (Stand 2019)

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 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 genutzt wurde und beibehalten werden soll. Weitere Anpassungen sind nicht geplant.

1.7.6 Bauleitplanung

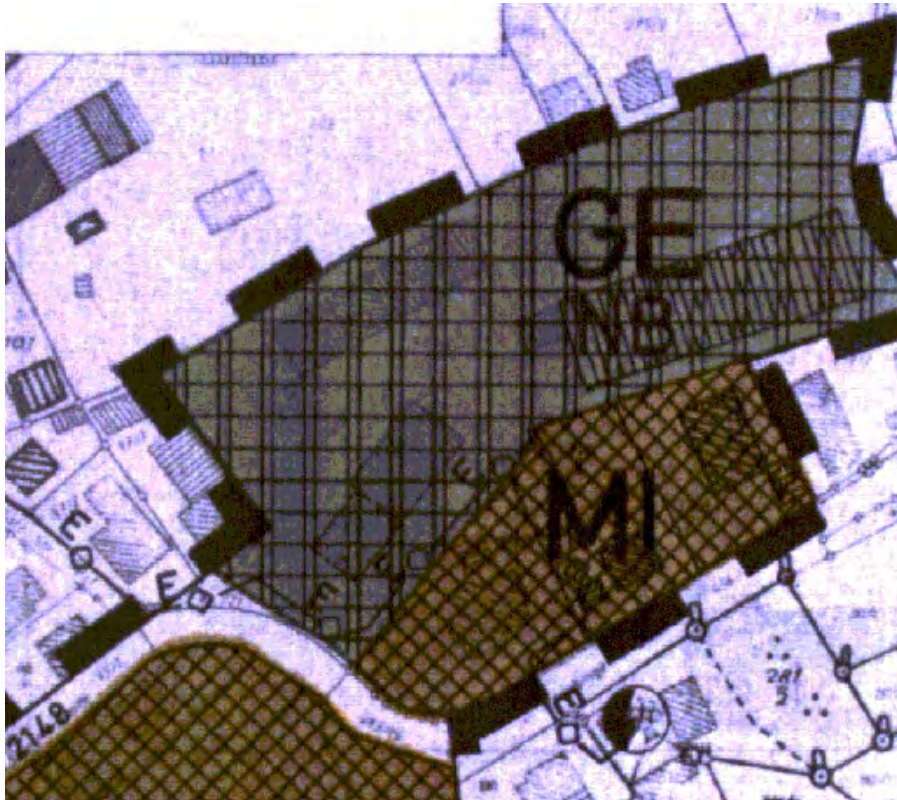


Abbildung 8: Ausschnitt Planteil der 6. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes zum Zweck der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets, eines eingeschränkten Gewerbegebiets und eines Sondergebiets/Kurhotel zur Veranschaulichung der aktuellen Darstellung des Geltungsbereiches im 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 wurde der Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, ebenso die Flurnummer 97 in der Gemarkung Falkenstein, soweit diese zum vormaligen Bahngelände gehörte. Dieses diente dem ehemaligen Gewerbebetrieb zur Abrundung.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3). Die Darstellung des Sondergebietes im Flächennutzungsplan erfolgt als einheitliche Fläche. Dies entspricht dem Wesen des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 Abs. 1 BauGB, der die Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darstellt. Eine parzellenscharfe oder teilgebietsgenaue Abgrenzung verschiedener Nutzungsanteile ist auf dieser Planungsebene weder erforderlich noch deren Aufgabe. Interne Nutzungsdifferenzierungen bleiben dem nachgelagerten

Bebauungsplan vorbehalten, der sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dessen Darstellungen im Rahmen des Entwicklungsgebotes konkretisiert und ausdifferenziert. Das dargestellte Sondergebiet umfasst sowohl einen Bereich für großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO als auch einen Bereich für Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen wie Wohnen, Büro und freie Berufe. Die einheitliche Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher ausdrücklich nicht als Ausweisung des gesamten Gebietes als großflächiger Einzelhandel zu verstehen. Die konkrete Abgrenzung ergibt sich verbindlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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.

Aufgrund des zu erwartenden Leistungsbedarfs ist ein Anschluss ab der nächstgelegenen Trafostation in der Bavariastraße erforderlich.

1.8.5 Brandschutz/Löschwasser

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht in vollem Umfang über das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Hintergrund sind die topographisch bedingten Druckzonen und die nur von einer Zuleitung gespeiste Versorgung des Marktes Falkenstein. Bei größeren Abnahmen (z. B. Hydrantenspülungen) kann es in höher gelegenen Anwesen zu Druckverlusten kommen.

Aus dem öffentlichen Netz ist lediglich eine Löschwasserentnahme von maximal 48 m³ möglich. Der zusätzliche Bedarf an Löschwasser ist durch den Vorhabenträger über ergänzende technische Einrichtungen (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter, Zisternen) sicherzustellen. Mit dieser Regelung wird die Löschwasserversorgung für den gesamten Geltungsbereich dauerhaft gewährleistet, ohne die Funktionsfähigkeit des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes zu beeinträchtigen.

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 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.

Der ehemalige Gewerbebetrieb 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. Erläuterung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen, die nach ihrer Verkaufsfläche den Schwellenwert der Großflächigkeit überschreiten und daher einer besonderen Steuerung bedürfen. Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ berücksichtigt die besonderen städtebaulichen Anforderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Teilgebiet SO_E I

Die Zulässigkeit ausschließlich großflächiger, betrieblich eigenständiger Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² stellt sicher, dass eine klare Abgrenzung zum zentralen Versorgungsbereich erfolgt. Das zulässige Kernsortiment orientiert sich an der Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogramms Bayern und berücksichtigt die Versorgungsgerechtigkeit. Durch die Beschränkung auf bestimmte Sortimente wird verhindert, dass innenstadtrelevante Sortimente in großem Umfang aus den Zentren abwandern. Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen stellt sicher, dass keine unvereinbaren Wohnnutzungen im Sondergebiet entstehen, die später zu Nutzungskonflikten führen könnten.

Teilgebiet SOE II

Mit der Zulassung von Einzelhandel, Büroflächen, Wohnnutzungen und freien Berufen wird eine funktionsgemischte Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig begrenzen die Obergrenzen für die Gesamtnutzfläche (2.500 m²) und für einzelne Nutzungen (max. 1.000 m²) das Nutzungsmaß und verhindern eine monostrukturelle Entwicklung. Für Einzelhandelsbetriebe sind die zulässigen Verkaufsflächen zusätzlich auf max. 1.600 m² insgesamt und 800 m² je Betrieb begrenzt. Dies dient der Steuerung der Betriebsgrößen, verhindert Konkurrenz zu übergeordneten Einzelhandelsstandorten und stärkt die städtebauliche Verträglichkeit.

Durch die Zulässigkeit von ergänzenden Nutzungen wie Büroflächen, Wohnnutzungen und freien Berufen wird eine funktionale Durchmischung ermöglicht, ohne dass die Hauptnutzung in Frage gestellt wird.

Obergrenzen für die einzelnen Nutzungen verhindern eine Überformung des Sondergebiets durch einzelne Nutzungsarten.

Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,80 und einer Geschossflächenzahl von 1,00 im SO_E I wird eine kompakte, flächeneffiziente Bauweise ermöglicht, die den Anforderungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht. Gleichzeitig werden übermäßige Versiegelungen und überdimensionierte Baukörper vermieden. Die höhere GFZ von 1,20 im SO_E II trägt dem gemischten Nutzungscharakter Rechnung, insbesondere der Zulassung von Wohn- und Büronutzungen, die eine etwas dichtere Bebauung erfordern können.

Die differenzierten Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen für Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer gewährleisten, dass die großvolumigen Baukörper städtebaulich verträglich in die Umgebung integriert werden können. Die Höhenbegrenzungen verhindern überdimensionierte Bauwerke und sichern eine maßvolle Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur. Dazu ist auch ein Regelschnitt als zeichnerischer Hinweis beigelegt, der einen Hinweis auf diese Thematik geben soll.

Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis 100 m lässt dabei offen, ob im Geltungsbereich die Gebäudestrukturen als einheitlicher Baukörper ausgebildet werden oder nicht.

Die Baugrenzen steuern die Positionierung der Baukörper im Gebiet, sichern Freiflächen für Stellplätze, Grünflächen und Nebenanlagen und verhindern eine unkontrollierte Ausdehnung der Bebauung.

Höhenlage

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe dient der Anpassung an die bestehende Topographie.

Örtliche Bauvorschriften

Durch die Beschränkung auf Pult- und Flachdächer im SOE I sowie die Zulassung von Pult-, Sattel- und Flachdächern im SOE II wird eine gestalterische Einheitlichkeit im Gebiet hergestellt. Die Dachneigungen sind so gewählt, dass ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild entsteht und die großvolumigen Baukörper nicht als Fremdkörper wirken. Die Vorgaben zu Dachfarben und Materialien (z. B. nicht reflektierende Dachdeckung) vermeiden Blendwirkungen und sichern ein harmonisches Ortsbild.

Mit der Festlegung auf insektenfreundliche Leuchtmittel, einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Abschaltung ab 22:00 Uhr werden Lichtimmissionen reduziert, angrenzende Wohngebiete geschützt und die ökologische Verträglichkeit verbessert.

Die Größenbegrenzung (max. 6 m Breite, 4 m Höhe) sowie die maximale Oberkante (7,50 m über EGFFOK) steuern die Werbeanlagen so, dass sie das Ortsbild nicht dominieren. Durch die Abschaltung in den Nachtstunden werden Lichtimmissionen begrenzt.

Mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und der Zulässigkeit von transparenten Zäunen sowie Hecken wird ein offenes Ortsbild erhalten. Die sockellose Bauweise vermeidet massive, störende Abgrenzungen.

Stellplätze

Die Festsetzung der Stellplatzanzahl nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Falkenstein vom 01.10.2025 berücksichtigt die Anforderungen

des großflächigen Einzelhandels und gewährleistet eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs.

Entwässerung

Die Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser dient der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung.

Die Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers mit konkret festgelegten Volumina (85 m³ im SO_E I, 45 m³ im SO_E II) stellt sicher, dass das öffentliche Kanalnetz nicht überlastet wird. Die Festsetzung von Überflutungsflächen gewährleistet, dass Starkregenereignisse schadlos bewältigt werden können.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Wasserrechtliche Verfahren sind im Einzelfall im Rahmen der Genehmigungsplanung durchzuführen.

Aufschüttungen / Abgrabungen

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 1,00 m gemessen vom natürlichen Gelände sichert eine ortsverträgliche Geländeanpassung.

Die Vorgaben zu Böschungsneigungen, Begrünung, Stützmauern und Materialien gewährleisten die landschaftsgerechte Einbindung und verhindern Erosionsschäden.

Die Regelungen zur Verwendung von Bodenmaterial und Ersatzbaustoffen stellen sicher, dass keine Schadstoffe in den Boden eingebracht werden und die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung eingehalten werden.

Immissionsschutz

Die Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 gewährleistet, dass die zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Damit wird der Schutz angrenzender Wohnnutzungen sichergestellt.

Die Kontingentierung erlaubt eine flexible Aufteilung der Emissionen auf unterschiedliche Betriebe, ohne die Gesamtbelastung zu überschreiten. Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen verhindert unauflösbare Nutzungskonflikte im Sondergebiet.

1.15. Anhänge

- **Anhang I:** Umweltverträglichkeitsvorprüfung vom 26.02.2026
(Zissler Architektur GmbH)
- **Anhang II:** Berichtigung Flächennutzungsplan vom 26.02.2026
(Zissler Architektur GmbH)
- **Anhang III:** Orientierende Altlastenuntersuchung vom 04.08.2023 –
BayWa Falkenstein Bahnhofstraße 23 93167 Falkenstein –
Inspektionsbericht 30873-310723-1/1
(tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz
GmbH)
- **Anhang IV:** Erweiterte Untersuchung vom 02.04.2024 –
BayWa Falkenstein Bahnhofstraße 23 93167 Falkenstein –
Inspektionsbericht 30873-020424-1/1
(tewag Technologie – Erdwärmeanlagen – Umweltschutz
GmbH)
- **Anhang V:** Schalltechnische Untersuchung vom 23.06.2025 – zum
Bebauungsplan SO „großflächiger Einzelhandel“ im Markt
Falkenstein (GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft
Pressler&Geiler)