



Deckblatt Nr. 2 Änderung und Erweiterung

zum
Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

„Schwabenbüchsen“ Falkenstein

Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB

Gemeinde:	Markt Falkenstein
Landkreis:	Cham
Reg.bezirk:	Oberpfalz

Entwurf in der Fassung vom 12.06.2024

Inhaltliche Änderungen zum Entwurf vom 12.07.2022 in roter Schrift

INHALT

- Präambel
- Verfahrensvermerke
- Plankarte / Übersichtslageplan
- Planliche und textliche Festsetzungen / Hinweise
- Begründung mit Anlagen

Anl. 1 Prinzipschnitte M 1:200

Anl. 2 Umweltrechtl. Vorprüfung (Umweltauswirkungen)

Verfahrensträger:

Markt Falkenstein
über VG Falkenstein
Marktplatz 1
93167 Falkenstein
Tel. 09462/9422-0
Fax 09462/9422-19
poststelle@markt-falkenstein.de
www.markt-falkenstein.eu

Planung:

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961/9421-0
Fax: 09961/9421-29

Bearbeitung:

Ascha, den 12.06.2024



Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

PRÄAMBEL**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1, 13a und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023, durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 erlässt der Markt Falkenstein folgende

Satzung:**§ 1**

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Schwabenbüchsen“ in Falkenstein in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwabenbüchsen“ ist in der Planzeichnung in der Fassung vom _____ festgesetzt.

§ 3

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

§ 4

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Falkenstein, den

Markt Falkenstein

Fries

1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE**1. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss**

Der Markt Falkenstein hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2021 und 20.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schwabenbüchsen" durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Die Änderung und Erweiterung erfolgt gemäß § 215a i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauG /
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB)**

Der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schwabenbüchsen" durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 08.03.2023 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**3. Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauG /
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB)**

Der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schwabenbüchsen" durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 12.06.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Falkenstein hat Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schwabenbüchsen" durch Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Falkenstein, den

.....
(Heike Fries, 1. Bürgermeisterin)

(Siegel)

5. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schwabenbüchsen" in der Fassung vom wurde am ausgefertigt.

Falkenstein, den

.....
(Heike Fries, 1. Bürgermeisterin)

(Siegel)

6. Bekanntmachung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schwabenbüchsen" durch Deckblatt Nr. 2 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

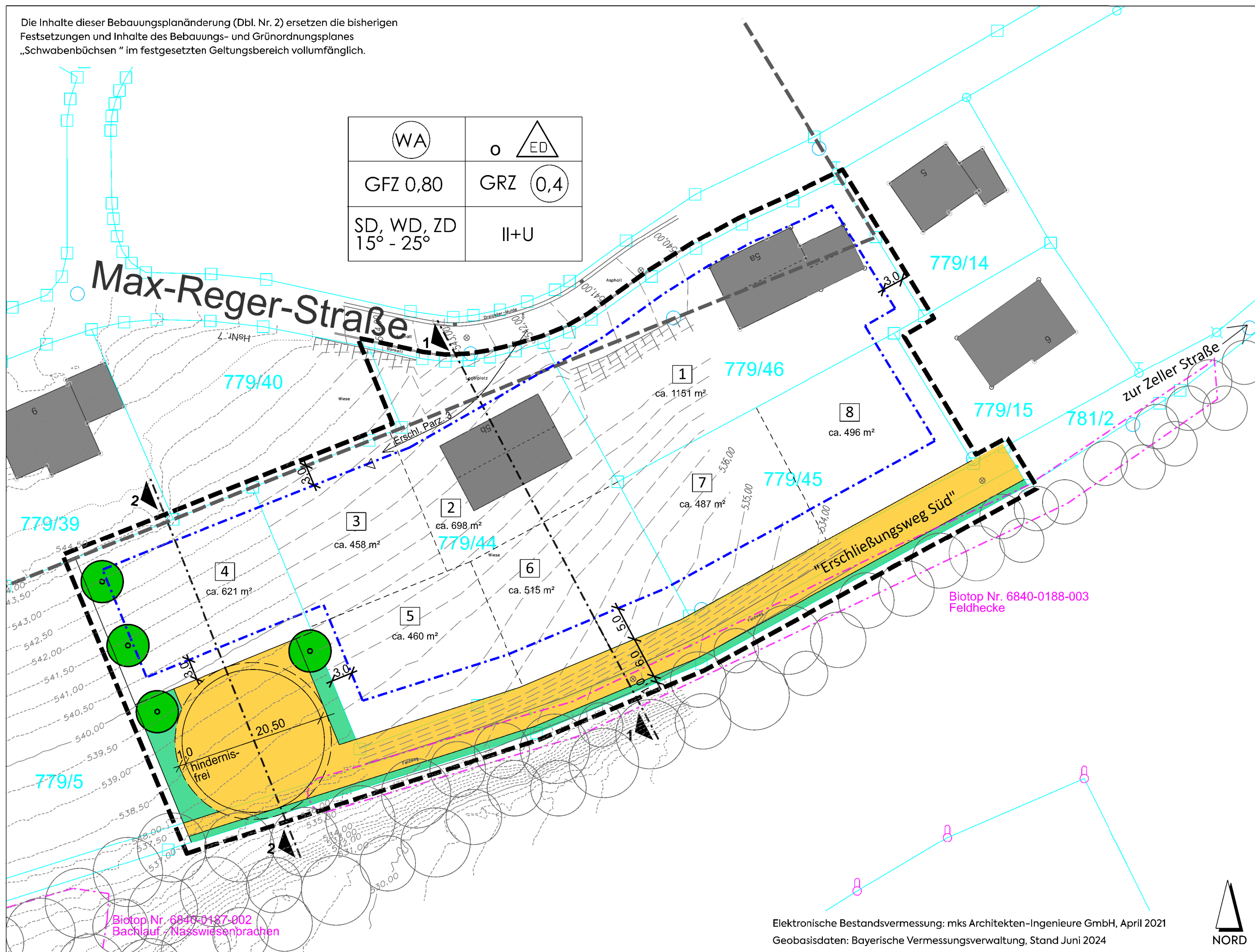
Falkenstein, den

.....
(Heike Fries, 1. Bürgermeisterin)

(Siegel)

Die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung (Dbl. Nr. 2) ersetzen die bisherigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schwabenbüchsen“ im festgesetzten Geltungsbereich vollumfänglich.

WA	o ED
GFZ 0,80	GRZ 0,4
SD, WD, ZD 15° - 25°	II+U



mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Deckblatt Nr. 2
Änderung und Erweiterung Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Schwabenbüchsen", Markt Falkenstein

PLANART ENTWURF	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Markt Falkenstein	PROJEKTNUMMER 2021-49
VERFAHRENSTRÄGER Markt Falkenstein Marktplatz 1 93167 Falkenstein	LANDKREIS STADT Cham
DARSTELLUNG Lageplan	REGIERUNGSBEZIRK Oberpfalz
BEARBEITET rs	MAßSTAB 1 : 500
GEZEICHNET da/rs	PLANGRÖßE 58 x 29,7 cm
	DATUM Entwurf vom 12.06.2024



PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung (Dbl. Nr. 2) ersetzen die bisherigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schwabenbüchsen“ im festgesetzten Geltungsbe-
reich vollumfänglich.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2	1. Art der baulichen Nutzung
3	4	2. Bauweise
5	6	3. Max. zulässige Geschossflächenzahl
		4. Max. zulässige Grundflächenzahl
		5. Zulässige Dachformen und Dachneigungen
		6. Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **GFZ** Maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,8


2.5 **GRZ** Maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4

2.7 **II+U** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Es sind max. 3 Vollgeschosse einschließlich Untergeschoss zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **o** offene Bauweise


3.1.1  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5.  Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze zugelassen.


6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- 6.1  Private Straßenverkehrsfläche / mit Geh- / Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Absatz 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.3  Private Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

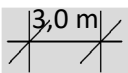
- 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(Hinweis: Für Bepflanzungen gelten die Höhen- und Abstandsregelungen des AGBGB.)



Zu pflanzender Einzelbaum
Pro Planzeichen ist ein Laub- oder Obstbaum der Liste III.6.2 zu pflanzen.
Geringe Standort-Abweichungen sind zulässig.

15. Sonstige Planzeichen


- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

- 15.15  Maßangaben, Mindestbreiten




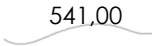
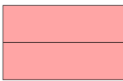


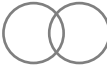
II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der ALKIS-Flurkarte Bayern, Markt Falkenstein, Datenstand Juli 2020)

- | | | |
|------|---|-----------------|
| 16.1 |  | Flurgrenze |
| 16.2 |  | Grenzstein |
| 16.3 | 460/1 | Flurstücknummer |
| 16.4 |  | Gebäudebestand |

17. Sonstige Planzeichen

- | | | |
|------|---|--|
| 17.1 |  | Geltungsbereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwabenbüchsen“ |
| 17.2 |  | Schnittlinie |
| 17.3 |  | Umgrenzung von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern, mit Nummer und Bezeichnung |
| 17.4 |  | Höhenlinien (0,5-m-Raster), mit Angabe NHN-Höhe |
| 17.5 |  | Mögliche Bebauung, Darstellung unverbindlich |
| 17.6 |  | Mögliche Garagenzufahrt, Darstellung unverbindlich |
| 17.5 |  | Mögliche Parzellierung, Darstellung unverbindlich |
| 17.6 |  | Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches |

Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.
- 1.2 Zahl der Wohneinheiten
Einzelhäuser: Es sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
Doppelhäuser: Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.3 Wandhöhe
Bei Hauptgebäuden max. 9,80 m talseits, bei Nebengebäuden max. **4,50 m**.
Unterer Bezugspunkt ist OK fertiges Gelände in der Gebäudemitte **talseits**, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut **an der Traufseite**.

2.0 Bauweise

- 2.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise.
- 2.2 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach der jeweils aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2.3 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.0 Baugestaltung

- 3.1 Anpassungsgebot bei Doppelhäusern
Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die jeweiligen Doppelhaushälften dieselbe Zahl der Vollgeschosse sowie dieselbe Dachform und -neigung zu wählen.
- 3.2 Dachformen, Dachneigung
Zulässig sind: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Dachneigung 15°-25°. Für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile ebenfalls zulässig: Pultdach (Dachneigung 6-10°), begrüntes Flachdach (Dachneigung ≤ 5°). **Dachterrassen sind auf Wohn- und Nebengebäuden** zulässig unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung (Art 6 BayBO, mind. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze).
Dachdeckung: kleinformatische Dachplatten, Farbe rot, rotbraun, anthrazit, grau.
Bei Nebengebäuden, Anbauten und untergeordneten Bauteilen auch Metaldachdeckung, **Farbtöne rot, rotbraun, anthrazit, grau**.
- 3.3 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 3.4 Sockelhöhe
Max. 30 cm über OK fertigem Gelände.

3.5 Solaranlagen

An der Gebäudefassade angebrachte Anlagen sind zulässig.

Dachanlagen sind in gleicher Neigung wie die Dachfläche zulässig. **Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nicht zulässig.**

Auf Flachdächern mit Dachneigung $\leq 5^\circ$ (lt. Festsetzung III.3.2 nur für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile zulässig) dürfen Solaranlagen aufgeständert werden bis max. 30° Neigung.

Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

3.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung in einer Größe bis max. $0,8 \text{ m}^2$ Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.

3.7 Einfriedungen

sind zulässig bis zu einer Höhe von max. $1,20 \text{ m}$ über OK fertigem Gelände.

Entlang der Verkehrsflächen sind zugelassen:

- transparent wirkende Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bzw. Stäben,
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen.

Hinweis: Für Bepflanzungen gelten die Höhen- und Abstandsregelungen des AGBGB.

Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Mauern, Gabionen, durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind, mit Ausnahme von Stützelementen gemäß III.4.3, unzulässig.

4.0 Geländemodellierung

4.1 Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von $2,75 \text{ m}$, Auffüllungen bis zu einer Höhe von $2,0 \text{ m}$, jeweils ab Urgelände, zulässig.

4.2 Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis $1:1,5$ (Höhe:Breite) auszubilden.

4.3 Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von max. $1,20 \text{ m}$ ab OK fertigem Gelände als Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünt.

~~4.4 Als Auffüll- und Aufschüttmaterial für Baugruben, Grundstücke, Straßen, Wege usw. darf nur natürliches, unbelastetes Material oder zertifiziertes Recyclingmaterial verwendet werden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein erfolgtes wasserrechtliches Verfahren dies erlaubt und Belange nach Abfallrecht nicht entgegenstehen.~~

5.0 Garagen, Stellplätze, Zufahrten

5.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagenzufahrten ist zur Erschließungsstraße hin ein Stauraum von mind. $5,00 \text{ m}$ Länge vorzusehen. Dieser darf nicht eingezäunt werden.

Der Stauraum vor Garagen sowie deren Zufahrt darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

5.2 Bei den vom „Erschließungsweg Süd“ (einschl. Wendekreis) erschlossenen Parzellen sind Garagen im Untergeschoss zulässig.

~~5.3 — Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung an eine bereits an der Grenze bestehende Garage anzupassen.~~

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

5.4 Befestigte Flächen sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser dem Straßenraum nicht zugeführt wird.

6.0 Grünordnung / Grünflächen

6.1 Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum der Liste III.6.2 zu pflanzen. Pflanzgebote nach planlicher Festsetzung I.13.2 werden angerechnet.
(Hinweis: Für Bepflanzungen gelten die Höhen- und Abstandsregelungen des AGBGB.)

6.2 Artenauswahl für nach planlicher Festsetzung I.13.2 zu pflanzende Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm (Kronenansatz mind. 1,80 m), Stammumfang 10-12 cm.
Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Tilia cordata, Winterlinde
Obstbaum, Hoch **oder- Halbstamm**
Zulässig sind auch Sorten der aufgeführten Arten.

6.3 Fremdländische Nadelgehölze, buntlaubige Gehölze **sowie Kugel- und Säulenformen** sind nicht zulässig.

6.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall im Folgejahr gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Bei Baumpflanzungen ist eine durchwurzelbare Grünfläche von mindestens 20 m² vorzusehen und von jeglicher Oberflächenverdichtung freizuhalten. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren / Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

6.6 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen anzulegen. Eine Versiegelung oder die Gestaltung als Schotter- bzw. Kiesflächen ist unzulässig.

6.7 Zu Leitungen jeglicher Art ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand ausnahmsweise nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989) wird hingewiesen.

6.8 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Pflanzungen haben nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude spätestens in der 2. darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7.0 Oberflächenentwässerung

7.1 Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser muss in Zisternen zwischengepuffert werden. Die Zisternen müssen eine Kapazität von mind. 4,0 m³ Brauchwasser haben. Der Überlauf muss gedrosselt dem Kanalsystem zugeführt werden.

8.0 Führung von Versorgungsleitungen / Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

8.2 Auf der Parzelle 2 ist ein Geh- / Fahrt- und Leitungsrecht zur Erschließung der Parzelle 3 zugunsten von deren Eigentümer und Nutzer privatrechtlich zu sichern.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

2.0 Bodenschutz / Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind, abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg, die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten (§ 12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

3.0 Stromversorgung / Leitungsschutz

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Die Bauträger werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

4.0 Schutz bestehender Gehölze

Bei der Baudurchführung ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ als allgemein gültige vegetationstechnische Norm im Tiefbauwesen für den Gehölzbestand zu beachten. Dies betrifft vor allem den Wurzel-, Stamm- und Kronenschutz als auch das Verbot der Lagerung von Material im Wurzelraum.

5.0 Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

6.0 Bepflanzung und Pflege von privaten Grünflächen

Pflegevorgaben:

- keine mineralische Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden

7.0 Baumaterialwahl

Als Unterbau von Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen und Gebäudevorbereichen sollte zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen - soweit technisch möglich - Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

8.0 Regenwasserbehandlung

Im Sinne der Grundwasserneubildung wird empfohlen das Niederschlagswasser aus privaten Flächen bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in möglichst großem Umfang breitflächig über Grünflächen bzw. über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Ein Überlauf in den gemeindlichen Mischwassersammelkanal ist dabei erforderlich. Bei einer Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Werden Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen möglichst zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden.

9.0 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die einschlägigen Bestimmungen (BayBO, DIN) zu beachten.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10“ sowie gemäß „Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB)“ Anlage A 2.2.1.1/1 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.

10.0 Beleuchtung

Für die Beleuchtung im Straßenraum und auf privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen sowie für Gebäudebeleuchtungen im Außenbereich sollen ausschließlich Leuchten mit Insekten schonendem Lichtspektrum verwendet werden (z.B. Gelblicht oder LED-Beleuchtung).

Die nächtliche Beleuchtung in Privatgärten sollte im Hinblick auf die damit verbundenen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna und auch aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Schlafqualität des Menschen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

11.0 Schonung natürlicher Ressourcen, Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien

Zur Schonung von wertvollen Primärressourcen wird empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z. B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling sowie nachwachsender Rohstoffe) und die Versorgung mit Energie, Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung der Gebäude primär mittels Solarenergie und Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen schadstoffarm sichergestellt werden.

Auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen, ebenso wie auf entsprechende Förder- oder Finanzierungsangebote des Landes, des Bundes und ggf. weiterer Träger.

12.0 Belange des Wasserversorgers (Kreiswerke Cham)

Wenn der geplante „Erschließungsweg Süd“ in Privatbesitz verbleibt, ist für die erforderlichen Versorgungs- und Hausanschlussleitungen zu Gunsten des Landkreises Cham - Kreiswerke Cham - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (gemäß Entwurf der Kreiswerke Cham) auf Antrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers einzutragen.

13.0 Belange des Stromversorgers (Elektrizitätswerk Heider Wörth a.d. Donau)

Für die Erschließung sollte an der Westseite der Parzellen 2 und 5 bzw. 6 (derzeitiges Flurstück 779/44) ein Leitungsrecht für eine 0,4 kV-Verkabelung vorgesehen werden. Dies wird bevorzugt über eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten des EWW realisiert.

14.0 Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. liegen beim Markt Falkenstein vor und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

1. Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Mit Beschluss vom 15.04.2021 und 20.10.2022 hat der Markt Falkenstein die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schwabenbüchsen“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Aufgrund des zwischenzeitlich vom Gesetzgeber beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes war der § 13b BauGB am 23.06.2021 wieder in Kraft getreten. Daher sollte das Deckblatt Nr. 2 gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) darf der § 13b nicht mehr angewendet werden. Der Gesetzgeber hat daraufhin den § 215a BauGB erlassen zur Beendigung derartiger Verfahren. Demnach können Bebauungsplanverfahren nach § 13b, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn

- die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären,
- und wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die festgesetzte Größe der Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m². Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Bebauungsplanänderung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen und löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Aufgrund der o.g. Gegebenheiten gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der Planung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Falkenstein ist das Plangebiet bereits als WA ausgewiesen. Ein kommunaler Landschaftsplan liegt nicht vor.

2. Inhalt und Ziel der Planung

Auslöser für die Änderung und Erweiterung des B-Planes „Schwabenbüchsen“ ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers auf Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohneinheiten auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 779/44. Um eine geregelte bauliche Entwicklung sicherzustellen und zusätzliches

Wohnbauland verfügbar zu machen, wird der im Flächennutzungsplan (FNP) bereits als WA ausgewiesene Bereich südlich des bestehenden WA „Schwabenbüchsen“ mittels Deckblatt 2 überplant.

3. Beschreibung des Plangebietes

Lage, Geltungsbereich

Die geplante Erweiterungsfläche grenzt im Südosten an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Schwabenbüchsen“ an. Das Deckblatt umfasst die Flurstücke mit den Nummern 779/44, 779/45, 779/46, 779/5 (Teilfläche) und 781/3 (Teilfläche) der Gemarkung Falkenstein. Die Flächengröße des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt ca. 6.225 m², bei einer Ost-West-Ausdehnung von etwa 125 m und einer Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 50 m.

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Max-Reger-Straße. Im Osten befindet sich ebenfalls Einfamilienhausbebauung. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an, im Süden eine mit einer Feldhecke bestandene Böschung, die unter der Nummer 6840-0188-003 in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst ist. Entlang der Max-Reger-Straße ist im Bebauungsplan „Schwabenbüchsen“ eine etwa 3 bis 10 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen, die jedoch nicht umgesetzt wurde. Dieser Teilbereich wird durch das Deckblatt Nr. 2 geändert.



Lageplan B-Plan „Schwabenbüchsen“, ohne Maßstab, Änderungsbereich rot markiert



Blick von Süden auf das WA „Schwabenbüchsen“ und das Plangebiet (rot markiert), Aufnahmezeitpunkt Juni 2021



Luftbild aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, Druckdatum Juni 2024
Geltungsbereich des Deckblattes schwarz markiert

Derzeitige Nutzung

Auf den Flur-Nummern 779/46 und 779/44 (= Parzellen 1 und 2) wurden im Zuge von Einzelbaugenehmigungen bereits Wohnhäuser errichtet. Im Süden des Plangebietes verläuft unterhalb einer bis ca. 2 m hohen, grasbewachsenen Böschung ein geschotterter Feldweg. Die übrigen Flächen im

Geltungsbereich werden als Acker genutzt, eine kleine Teilfläche im Nordwesten im Anschluss an die Max-Reger-Straße dient derzeit als Lagerfläche für Oberboden.

Verkehrsanbindung

Das Areal ist im Norden über die Max-Reger-Straße erschlossen. Der Feldweg im Süden ist von der Zeller Straße aus über den bereits vorhandenen öffentlichen, asphaltierten Erschließungsstich (Fl.Nr. 781/2) angebunden.

Topografie

Das Gelände ist, wie auch das bestehende WA „Schwabenbüchsen“, stark geneigt. Es fällt von Nordwest nach Südost um etwa 11 m (von ca. 544 m ü.NHN auf 533 m ü.NHN). Talseits schließt sich die bis ca. 2 m hohe Böschung zum Feldweg an. Der Feldweg steigt von Osten nach Westen von etwa 531,70 ü.NHN auf 537,50 m ü.NHN an.

Bodenverhältnisse

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (ÜBK, M 1.25.000) handelt es sich beim vorkommenden Bodentyp um den Typ 743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Dies hat sich bei der kürzlich erfolgten Bebauung der Fl.Nr. 779/46 (Parzelle 1) bestätigt, wo gut bebaubarer sandig-steiniger Untergrund ohne Fels vorgefunden wurde.

Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, HQ100- oder HQextrem-Gebiet. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Gehölzbestand, Naturschutz

Im Süden grenzt eine Feldhecke an das Plangebiet bzw. den vorhandenen Feldweg an. Diese ist mit der Nummer 6840-0188-003 in der Amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst. Um Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, wird entlang der Hecke ein 1 m breiter Streifen als private Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Die private Verkehrsfläche geht somit entlang der Hecke nicht über den bereits bestehenden Feldweg hinaus.

Ein weiteres amtlich kartiertes Biotop mit der Nr. 6840-0187-002 („Unverbauter Bachlauf und Naßwiesenbrachen nordwestl. Falkenstein“) befindet sich etwas weiter südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches. Dieses wird nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet selbst sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen und keine Gehölzbestände vorhanden.

Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umgriff nicht vorhanden.

4. Inhalt und Ziel der Planung

Flächenverteilung

Die Flächengröße des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beträgt ca. 6.225 m². Davon entfallen auf

Nettobauland WA	ca. 4.888 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 1.095 m ²
Private Grünfläche	ca. 242 m ² (Straßenbegleitgrün)

Standortalternativenprüfung / Bedarfsermittlung / Innenentwicklung

Das geplante Bauareal ist im kommunalen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland (WA) ausgewiesen, so dass eine Standortalternativenprüfung nicht mehr erforderlich ist. Im Hinblick auf den statistisch zu ermittelnden Bauflächenbedarf wird für den Markt Falkenstein bis 2031 eine Größenordnung von 10 - 12 ha prognostiziert. Bei Betrachtung der Entwicklung der Baufertigstellungen ergibt sich ein Bedarf von 6,5 – 7,6 ha (Quelle: Begründung zum rechtskräftigen B-Plan „Pfarrergwendfeld“). Auch unter Berücksichtigung des Baugebietes „Pfarrergwendfeld“ mit 2,3 ha Fläche verbleibt ein Bedarf, der deutlich über die Größe der geplanten Erweiterung „Schwabenbüchsen“ (ca. 0,6 ha) hinausgeht.

Der Markt Falkenstein hat in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Cham ein Leerstands- und Baulückenkataster erstellt, das regelmäßig aktualisiert wird. Seit längerem sind jedoch keine freien Bauflächen für Wohnbebauung verfügbar bzw. können nicht aktiviert werden. Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Ortsentwicklung sollen vorrangig Innenpotenziale und Baulücken genutzt sowie Abrundungen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden. Die geplante Erweiterung „Schwabenbüchsen“ grenzt an bestehende Siedlungsflächen an und ist im oberen Bereich durch die Max-Reger-Straße bereits erschlossen. Der untere Bereich kann durch den Ausbau eines bestehenden Feldweges erschlossen werden. Somit ist eine flächensparende Baugebietsentwicklung gegeben.

Städtebauliche Konzeption

Die Bebauung ist entsprechend der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur hangparallel in zwei Bauzeilen möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Geschosszahl bzw. die maximal zulässige Wandhöhe bestimmt. Bei GRZ und GFZ werden die Obergrenzen für ein WA laut Baunutzungsverordnung ausgeschöpft, da eine dichte, flächensparende Wohnbaunutzung in diesem Areal gewünscht wird. Es sollen bis zu max. 3-geschossige Baukörper ermöglicht werden, wobei aufgrund des stark hängigen Geländes ein Untergeschoss auszubilden ist.

Bauweise / Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Bauweise und Baugestaltung sollen ein Einfügen in das bestehende Siedlungsgefüge und in das Landschaftsbild sicherstellen. Da talseitig 3-geschossige Gebäude möglich sind, wird die Dachneigung auf max. 25° festgelegt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen.

Geländemodellierung

Aufgrund des stark hängigen Geländes werden Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich, um die Bauparzellen sinnvoll nutzen zu können. Es werden jedoch Obergrenzen für die Geländemodellierung sowie Vorgaben zur Gestaltung von Böschungen und Stützmauern getroffen, um negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen.

Verkehrerschließung

Die nördlichen Parzellen sind über die Max-Reger-Straße erschlossen. Die Parzelle 3 hat keine direkte Anbindung an die Max-Reger-Straße. Es ist daher eine Erschließung über die Parzelle 2 vorgesehen („Wohnweg begrenzter Länge“). Dies ist durch entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrt- / Leitungsrecht) zu sichern. Die südlichen Parzellen (5-8) sowie die westlichste Parzelle (4) können über den bestehenden, auszubauenden Feldweg mit geplanter Wendeplatte verkehrlich erschlossen werden. Da dieser als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, sind auch hier entsprechende Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte erforderlich. **Da die Länge des Weges mehr als 80 m beträgt, dürfte gemäß Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO eine öffentliche Widmung notwendig sein.**

Mit der Straßenraumbreite von 6,00 m kann auch für eine mittelfristig denkbare Erweiterung des Baugebietes nach Westen die Erschließung gewährleistet werden. Eine Wendemöglichkeit u.a. für Feuerwehr, Müllabfuhr ist am westlichen Ende des Plangebietes auf der Fl.Nr. 779/5 vorgesehen. Der Markt Falkenstein legt zudem fest, dass die Zufahrt zum Baugebiet eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen muss zuzüglich eines Mehrzweckstreifens von 1,00 m Breite. Dies bezieht sich auf die Zufahrt von der Zeller Straße her zum „Erschließungsweg Süd“.

Grünordnung

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Im Süden ist durch die entlang des Feldweges vorhandene Hecke bereits eine gute Einbindung in die Landschaft gegeben. Um Beeinträchtigungen durch den Ausbau des Feldweges möglichst auszuschließen, ist entlang der Hecke ein 1 m breiter Grünstreifen planlich festgesetzt.

Um nach Westen eine Eingrünung auch im Bereich der privaten Baugrundstücke zu erzielen, ist die Pflanzung von Obstbäumen entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und im Hinblick auf eine denkbare spätere Erweiterung der Bauflächen nach Westen ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf dem Baugrundstück Parzelle 4 entbehrlich. Um ein Grundgerüst zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, sind weitere Laub- oder Obstbäume festgesetzt. Es sind auch Sorten der genannten Arten zugelassen, da diese z.T. robuster im Hinblick auf den Klimawandel oder von kompakterem Wuchs sind und sich somit für die rel. kleinen Baugrundstücke besser eignen. **Fremdländische Nadelgehölze, buntlaubige Gehölze sowie Säulen- und Kugelformen sind wegen der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.**

Zur Förderung der Biodiversität dürfen die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche nicht versiegelt oder als Schotter-/ Kiesflächen befestigt werden, sondern sind als Grünflächen anzulegen.

Nutzung regenerativer Energien

Um die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern, sind Solaranlagen unter Berücksichtigung ortsbildrelevanter Aspekte ausdrücklich zugelassen. In den textlichen Hinweisen ist weiter darauf verwiesen, dass erneuerbare Energien soweit wie möglich für die Versorgung der Gebäude eingesetzt werden sollen. Dazu wird auf die jeweils aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie auf Förder- und Finanzierungsangebote hingewiesen.

Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes wird in den textlichen Hinweisen die Verwendung ausschließlich von Leuchten mit Insekten schonendem Lichtspektrum empfohlen. **Zudem wird appelliert die nächtliche Beleuchtung von Privatgärten auf das notwendige Maß zu beschränken.**

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

In der Max-Reger-Straße sind bereits Leitungen der Kreiswerke Cham – Wasserversorgung vorhanden. Die an der Max-Reger-Straße anliegenden Parzellen können hier angeschlossen werden. Für die Versorgung der am südlichen Erschließungsweg anliegenden Parzellen ist eine Leitungstrasse von der Zeller Straße her vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über das Leitungsnetz der Kreiswerke Cham zur Verfügung gestellt werden.

Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung obliegt der Energieversorgung Rupert Heider & Co. KG, Wörth a. d. Donau. Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist über das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Ebenso wie beim Trinkwasser sind die Anschlüsse über die bestehenden Leitungen in der Max-Reger-Straße bzw. über neue Leitungstrassen von der Zeller Straße her vorgesehen. Aus Gründen des Ortsbildes sind oberirdische Versorgungsleitungen nicht zugelassen.

Schmutzwasserentsorgung

In der Max-Reger-Straße ist ein gemeindlicher Mischwasserkanal vorhanden. Die anliegenden Parzellen können an diesen angeschlossen werden, es ist auf den Privatflächen jedoch eine Hebeanlage vorzusehen. Im südlichen Erschließungsweg besteht eine Kanalhaltung bis zur Ostgrenze des Plangebietes. Diese ist im Rahmen des Ausbaus der Straßenerschließung nach Westen zu verlängern. Um auf den nördlichen Parzellen Hebeanlagen vermeiden zu können, ist grundsätzlich auch denkbar, das Schmutzwasser in den zu erstellenden Kanal im südlichen Erschließungsweg abzuführen. Dazu wären jedoch Leitungsrechte durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den gemeindlicher Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Die Kapazitäten reichen hierfür aus.

Oberflächenentwässerung

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) festgesetzt. Der Überlauf muss dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Entsprechende Rückhalteanlagen sind der Kläranlage vorgeschaltet.

Zur Grundwasserneubildung und Schonung der Ressource Trinkwasser wird in den textlichen Hinweisen zusätzlich empfohlen, Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort zu versickern.

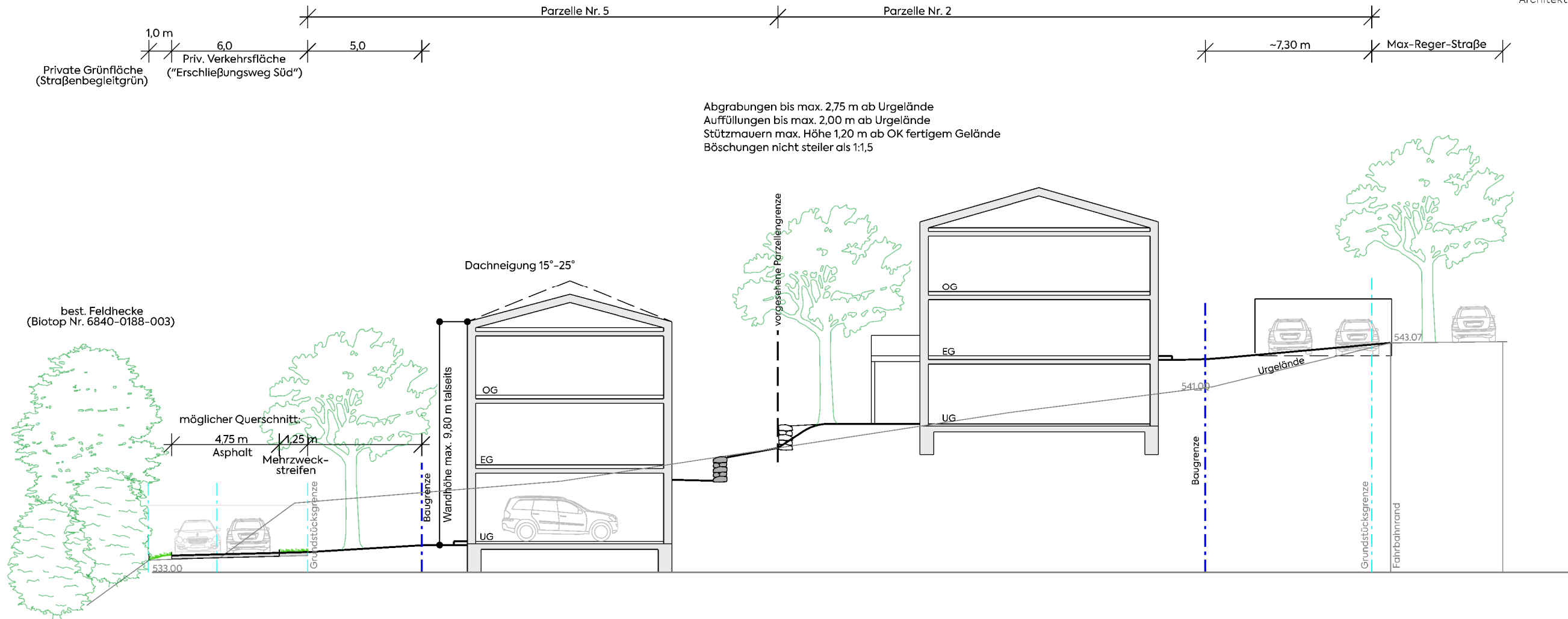
Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den Kreiswerken Cham Abfallbeseitigung. **Für die private Verkehrsfläche zur Erschließung der südlichen Parzellen (Erschließungsweg Süd“) einschl. Wendehammer ist eine sog. Haftungsfreistellungserklärung des Eigentümers erforderlich, damit die Entsorgungsfahrzeuge die anliegenden Parzellen anfahren können.**

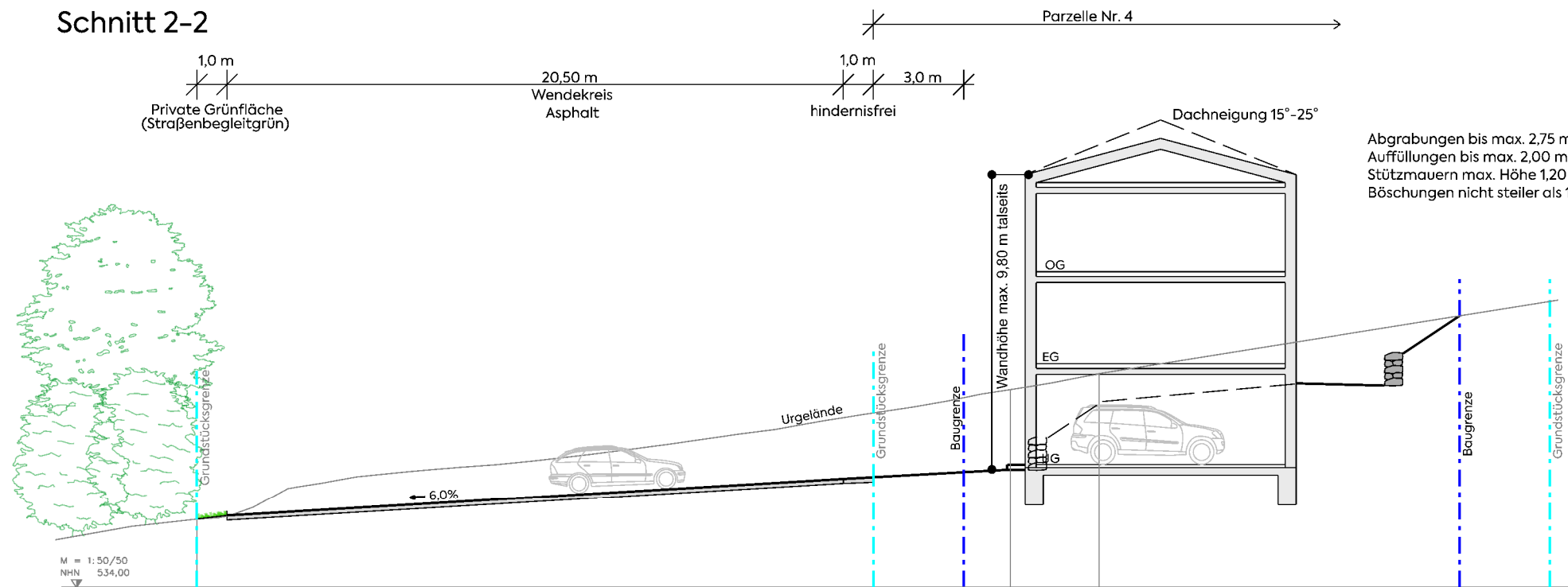
6. Brandschutz / Belange der Feuerwehr

Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Beim Bau der Erschließungsanlagen (Erschließungsweg Süd) sind, falls erforderlich, zusätzliche Hydrantenstandorte vorzusehen. Bzgl. Feuerwehrezufahrt / Wendemöglichkeit siehe unter Punkt 3 Verkehrserschließung.

Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Deckblatt Nr. 2
Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan "Schwabenbüchsen"
Markt Falkenstein

Entwurf vom 12.06.2024

Anlage 1 zur Begründung
Prinzipschnitte M 1:200

M = 1:50/50
NNH = 534,00

Anlage 2**Umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB****1. Anlass und Vorgehensweise**

Gemäß § 215a BauGB können Bebauungsplanverfahren, die nach dem inzwischen aufgehobenen § 13b BauGB eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Dabei sind die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Im Folgenden wird die umweltrechtliche Vorprüfung durchgeführt für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schwabenbüchsen“, Markt Falkenstein.

2. Prüfung der möglichen Auswirkungen

Kriterien der Vorprüfung aus Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2)	Prüfung und Begründung für die Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Erhebliche Auswirkungen?
1. Merkmale des Bebauungsplanes in Bezug auf		
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt	Aufgrund der geplanten Nutzung (Änderung und Erweiterung eines WA) und der geringen Größe des Plangebietes (0,62 ha, davon 1 Parzelle bereits bebaut) nicht relevant.	nein
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Das Deckblatt ändert in einem geringen Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwabenbüchsen“, wobei 1 Parzelle bereits im Zuge einer Einzelbaugenehmigung bebaut war. Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (allgemeines Wohngebiet, WA) und wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.	nein
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch die geringe Größe und den Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete wird eine moderate, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erzielt. Die Standortwahl mit Nutzung vorhandener Erschließungswege begünstigt eine flächensparende und somit nachhaltigen Entwicklung. Schall- oder sonstige Immissionen, die ein gesundes Wohnumfeld beeinträchtigen könnten, sind nicht vorhanden.	nein
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Die zusätzliche Bodenversiegelung, die durch das Deckblatt ermöglicht wird, ergibt voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und	nein

	<p>Landschaft haben, Gehölzbestände sind nicht vorhanden</p> <p>Nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.</p>	
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es liegen keine Hinweise vor, dass das B-Plan-Deckblatt Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften hat.	nein
Kriterien der Vorprüfung aus Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2)	Prüfung und Begründung für die Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Erhebliche Auswirkungen?
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf		
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Das B-Plan-Deckblatt ermöglicht eine weitere Bebauung und somit Bodenversiegelung. Diese wird jedoch durch die Standortwahl (s. 1.3) und entsprechende Festsetzungen begrenzt (GRZ 0,4 / Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen / die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen anzulegen).</p> <p>Die Erweiterung schließt im Norden und Osten an im Zusammenhang bebaute Siedlungsflächen an. Im Süden besteht durch eine angrenzende Feldhecke bereits eine wirksame Eingrünung. Zur Ortsrandeingrünung im Westen und zur inneren Durchgrünung sind Baumpflanzungen festgesetzt. Fremdländische Nadelgehölze, buntlaubige Gehölze sowie Kugel- und Säulenformen sind zur Wahrung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.</p> <p>Um Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu begrenzen, muss Oberflächenwasser in Zisternen zwischengepuffert und zeitverzögert abgeleitet werden.</p> <p>Die Festsetzungen des B-Plan-Deckblattes sind auf eine für den ländlichen Raum flächensparende städtebauliche Entwicklung ausgerichtet. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der begrenzenden Festsetzungen werden die unumkehrbaren Auswirkungen als geringfügig eingestuft.</p>	nein
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Aufgrund der geringen Größe keine negativen kumulativen Auswirkungen, grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	nein
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Ausweisung als WA werden keine Risiken für die Umwelt begründet. Die im Gebiet geplanten Festsetzungen lassen keine Nutzungen und Anlagen zu, die ein erhebliches Risiko für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit darstellen könnten (Tankstellen sind ausgeschlossen). Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser ist gegeben. Gewässer sind nicht vorhanden. Frischluftschneisen werden nicht beeinträchtigt. Die zur	nein

	Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen sind einzuhalten.	
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die räumlichen Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Deckblattes. Aufgrund der geringen Größe ist die zusätzliche Erzeugung von Verkehr als geringfügig zu bewerten. Eine erhebliche Auswirkung auf umliegende Gebiete ist nicht zu erwarten.	nein
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<p>Flächen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft, für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung sowie kulturelles Erbe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ausweisung als Siedlungsfläche (WA) ermöglicht zusätzliche Bodenversiegelung. GRZ (0,4) und GFZ (0,8) liegen jedoch innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, und es wird eine im Vergleich zum umgebenden Siedlungsbestand (GRZ 0,3, GFZ 0,4) etwas dichtere Nutzung ermöglicht, die dem Gebot des flächensparenden Bauens Rechnung trägt.</p> <p>Durch das geringe Ausmaß wird Intensität der zusätzlichen Bodennutzung nicht als erheblich eingestuft. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht überschritten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Deckblattes liegen keine Schutzgebiete oder anderweitig gesetzlich geschützten Bereiche.</p>	nein
2.6 folgende Gebiete		
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.	nein
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.	nein
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.	nein
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate sind im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Naturparkschutzzone (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“. Dieses grenzt im Süden an den Geltungsbereich an, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.	nein
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<p>Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Im Süden grenzt eine in der amtlichen Biotop-Kartierung Bayern erfasste Feldhecke mit Nr. 6840-0188-003 an das Plangebiet bzw. den vorhandenen Feldweg an. Um Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, wird entlang</p>	nein

	der Hecke ein 1 m breiter Streifen als private Grünfläche (Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Die private Verkehrsfläche geht somit entlang der Hecke nicht über den bereits bestehenden Feldweg hinaus.	
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.	nein
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Es liegen keine Informationen vor, die auf eine Überschreitung der in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen hinweisen.	nein
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, ist der Landkreis Cham als einwohner- und strukturschwacher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Dem Bevölkerungsrückgang ist entgegenzuwirken. Im Regionalplan Region Regensburg (11) ist Falkenstein als Grundzentrum ausgewiesen. Eine moderate, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung an zentralen Orten im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten entspricht den Zielen der Regionalplanung.	nein
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Plangebiet und im näheren Umfeld / Wirkungsbereich nicht vorhanden.	nein

3 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der durchgeführten überschlägigen Vorprüfung anhand der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB ist davon auszugehen, dass das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schwabenbüchsen“ des Marktes Falkenstein keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nicht zu erwarten.

Somit kann Deckblatt Nr. 2 zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwabenbüchsen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen werden. Die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.