

Beschlussfassung

Anlage 1

Vorhaben:

Ändern des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 44
Ändern des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 22

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Stand: 19.03.2025

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	4
2.	LAGE	4
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG	5
3.1	Vorgaben der Landesplanung	5
3.2	Vorgaben der Raumordnung	8
3.3	Flächennutzungsplan im Bestand	10
3.4	Landschaftsplan im Bestand	11
3.5	Bindung aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen	12
3.5.1	Lage, Beschreibung	12
3.5.2	Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht	12
3.5.3	Schutzgebiet nach dem Landesrecht	13
3.5.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	14
3.5.5	Waldfunktionskarte	14
3.5.6	Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete	14
3.5.7	Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes	15
3.6	Altlasten	16
3.7	Vorgaben und Bindungen aus dem Naturschutzrecht	16
4.	ÄNDERUNGEN IM PLANGEBIET	16
4.1	Anlass der Änderung	16
4.2	Konzept	16
4.3	Verkehrerschließung	17
4.4	Oberflächenentwässerung	17
4.5	Schmutzentwässerung	17
4.6	Wasserversorgung	17
4.7	Abfallbeseitigung	17
4.8	Stromversorgung, Stromeinspeisung	17
4.9	Telekommunikation	17
5.	KLIMA	18
6.	EMISSIONEN	18
7.	MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG	18
8.	UMWELTBERICHT	18
8.1	Rechtliche Grundlagen	18
8.2	Inhalt und Ziel	18

8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	19
8.3.1	Ziele der Raumordnung	19
8.3.2	Vorgaben und Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....	19
8.3.3	Sonstige Vorgaben und Fachgesetze	19
8.3.4	Alternativprüfung.....	19
8.4	Bestandsaufnahme und Bewerten der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführen der Planung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	19
8.4.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	19
8.4.2	Schutzgut Boden, Fläche	20
8.4.3	Schutzgut Wasser	20
8.4.4	Schutzgut Klima, Luft	20
8.4.5	Schutzgut Landschaft	20
8.4.6	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	21
8.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	22
8.4.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	22
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufstellung der Deckblätter Nr. 44 und Nr. 22	23
8.6	Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen	23
8.6.1	Verringern und Vermeiden	23
8.6.2	Ausgleichsmaßnahmen	23
8.7	Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl	23
8.8	Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten	23
8.9	Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring.....	23
8.10	Zusammenfassung.....	23
9.	LITERATUR, QUELLEN	25

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



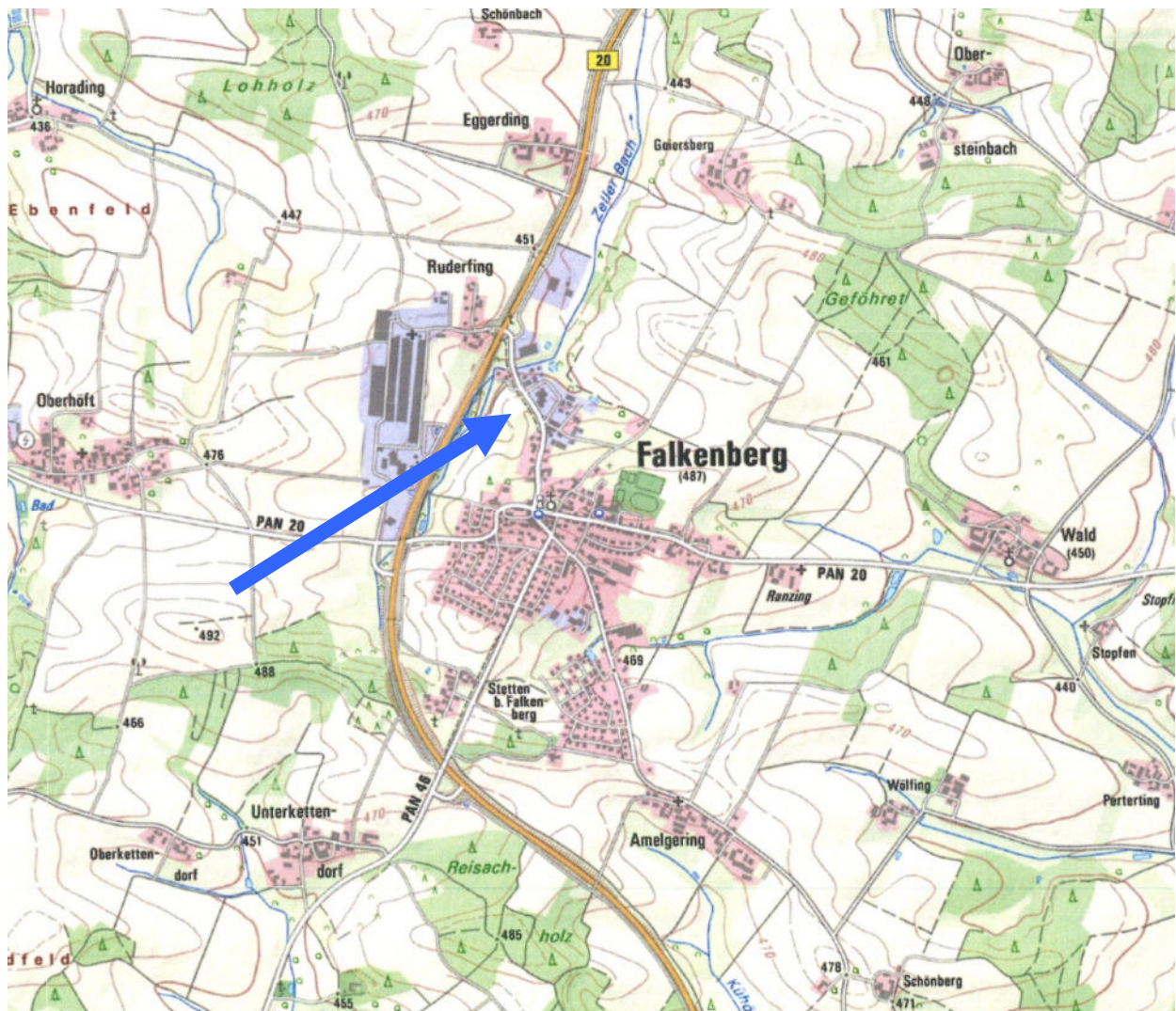
1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Falkenberg beabsichtigt, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt Nr. 44, den Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 22 zu ändern. In Falkenberg soll damit eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und der Ortsteil nach außen abgeschlossen werden.

Mit den Deckblättern werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung in der Eggenfeldener Straße (Nord) geschaffen.

2. LAGE

Das abzurundende Dorfgebiet MD befindet sich am nördlichen Rand von Falkenberg, Gemeinde Falkenberg. Die Planfläche grenzt an ein Dorfgebiet, an eine Gewerbefläche sowie an Flächen für die Landwirtschaft.



(Topographische Karte (Auszug) aus dem Bayernatlas)

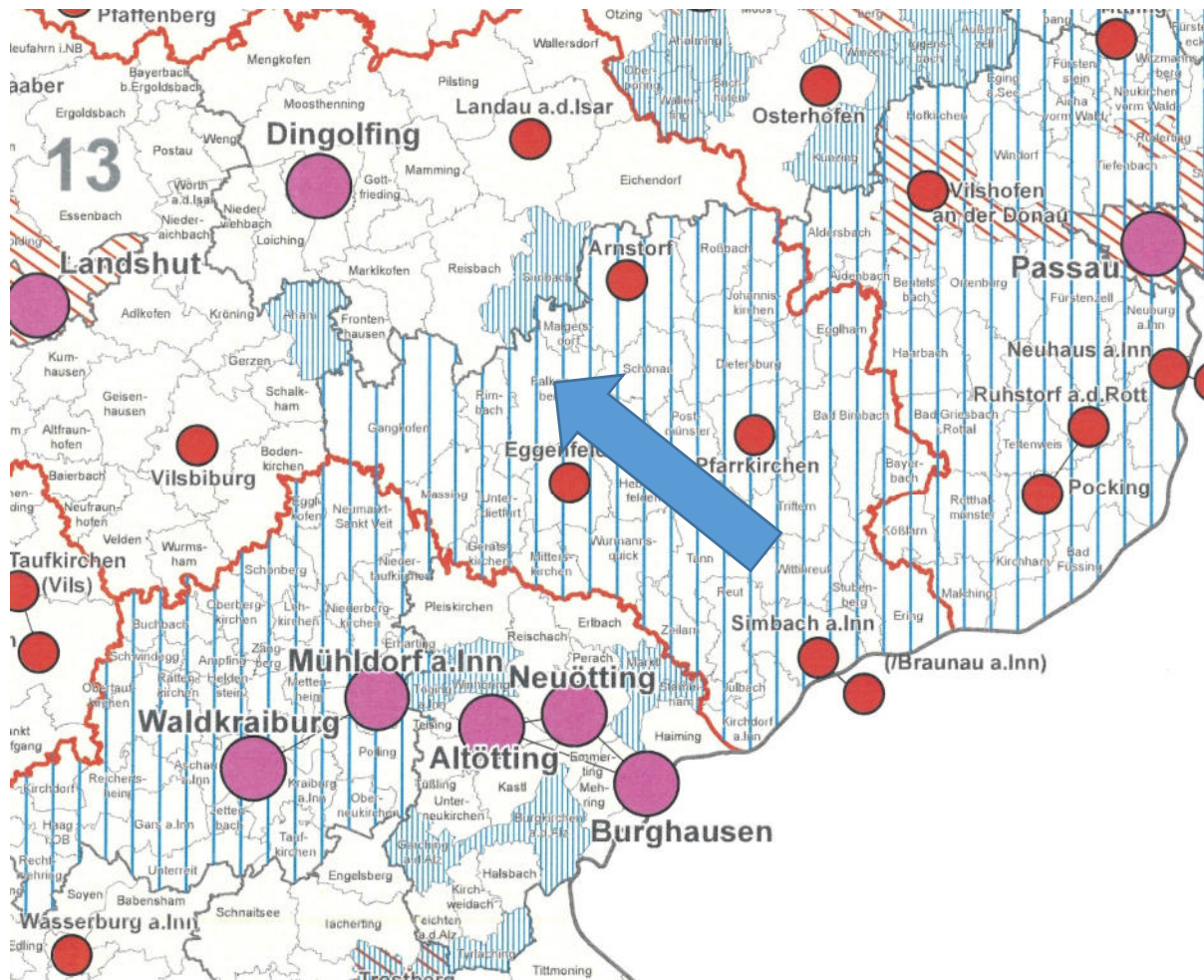


(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, ohne Maßstab)

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Falkenberg liegt im Gemeindegebiet von Falkenberg, Landkreis Rottal-Inn. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Falkenberg als Raum (Kreisregion) mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben.



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab).

Das LEP formuliert u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

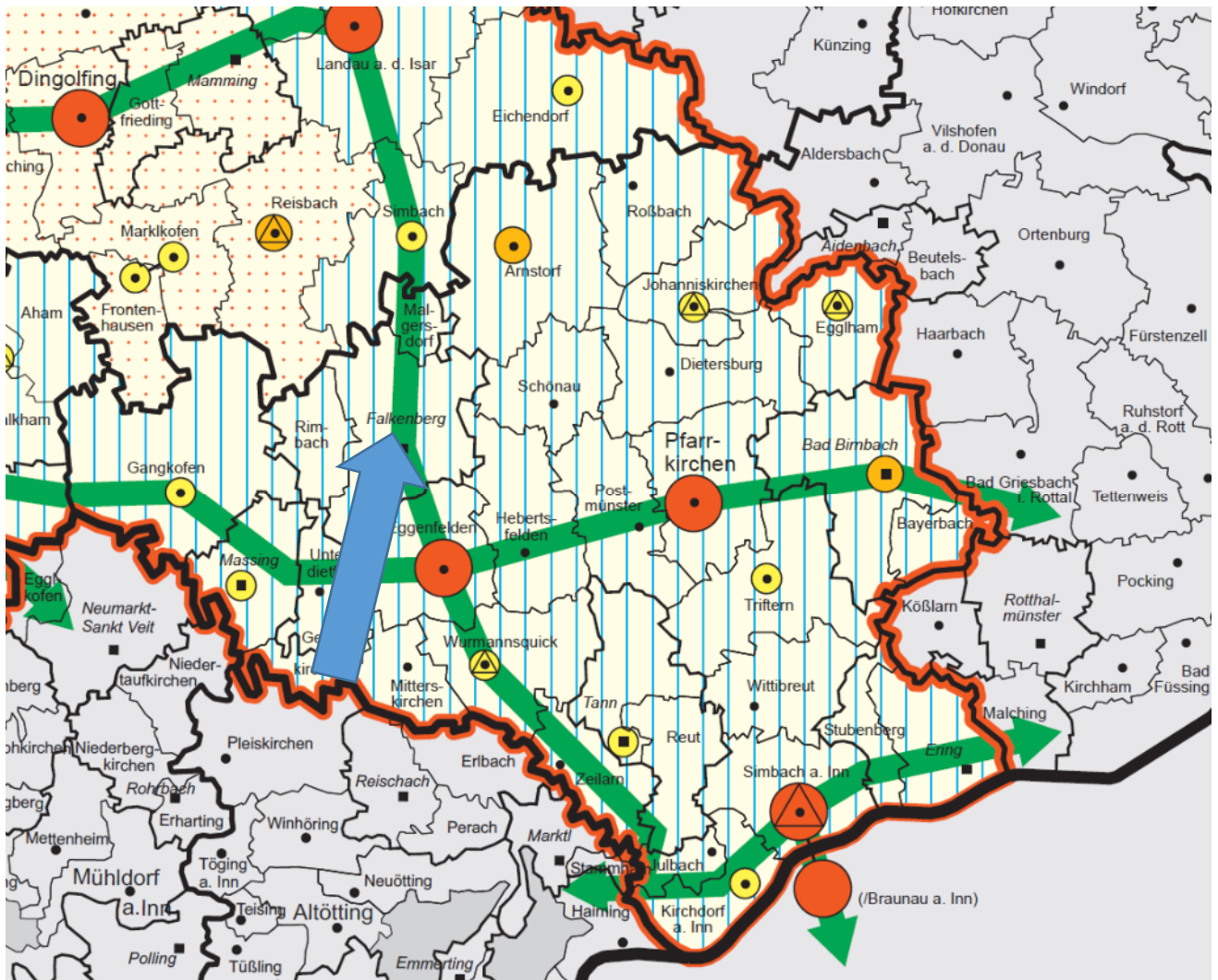
Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (G) 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
Nachhaltige Raumentwicklung	(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
Räumlichen Auswirkungen begegnen	(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden

	(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten
Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten • zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, • zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden
Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen	(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben
Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, • die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, • er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und • er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen • die Ortskerne gestärkt und entwickelt und • Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden
Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen	(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass • auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen

	sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird und • sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern
Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot	(G) 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 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
Innenentwicklung vor Außenentwicklung	(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen
Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot	(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn • in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder • eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann

3.2 Vorgaben der Raumordnung

Die Gemeinde Falkenberg wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Entwicklungsachse Landau a. d. Isar-Eggenfelden–Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet.



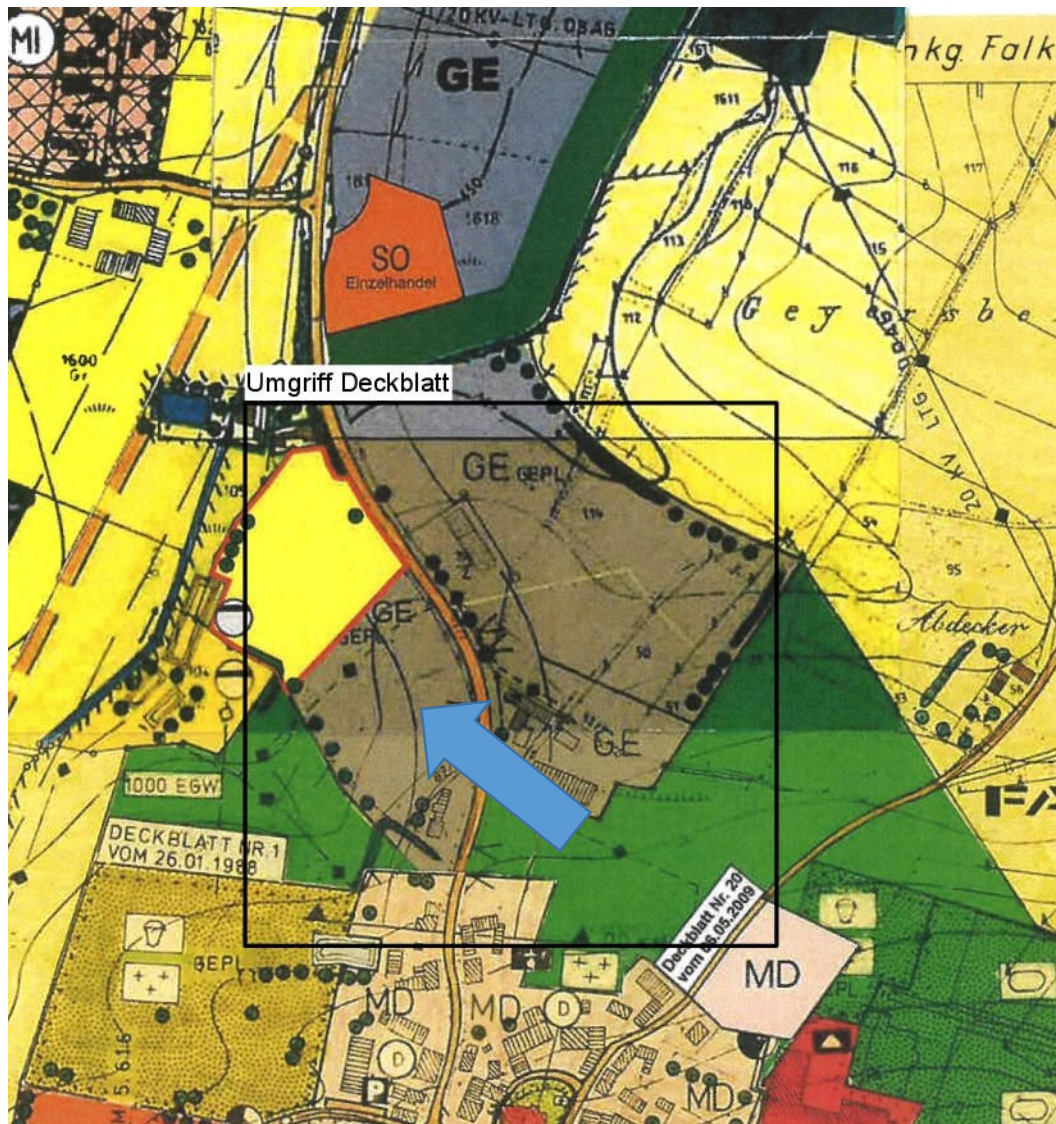
(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

Leitbild	(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben
Raumstruktur	(G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung (G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben (G) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben

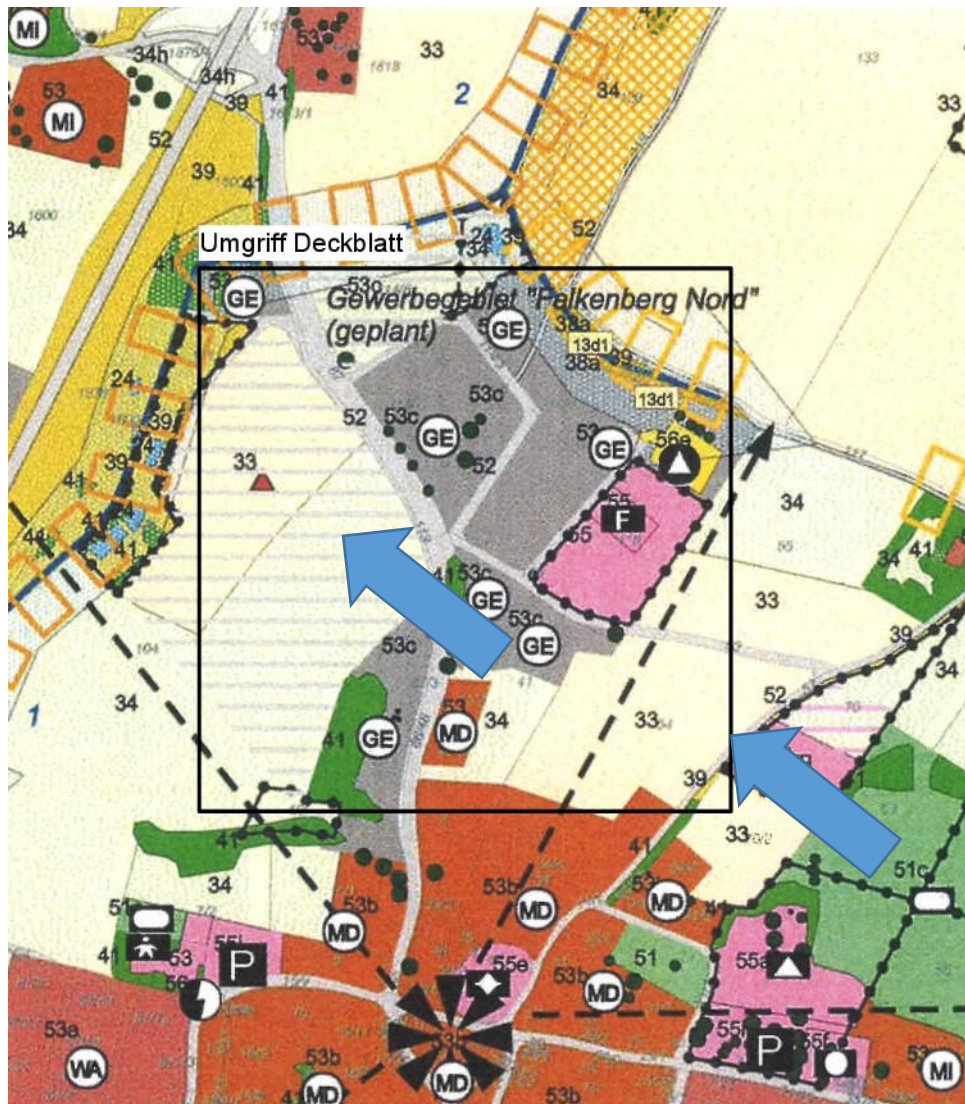
3.3 Flächennutzungsplan im Bestand

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg weist die Fläche des Plangebiets als Grün- und Gewerbefläche aus.



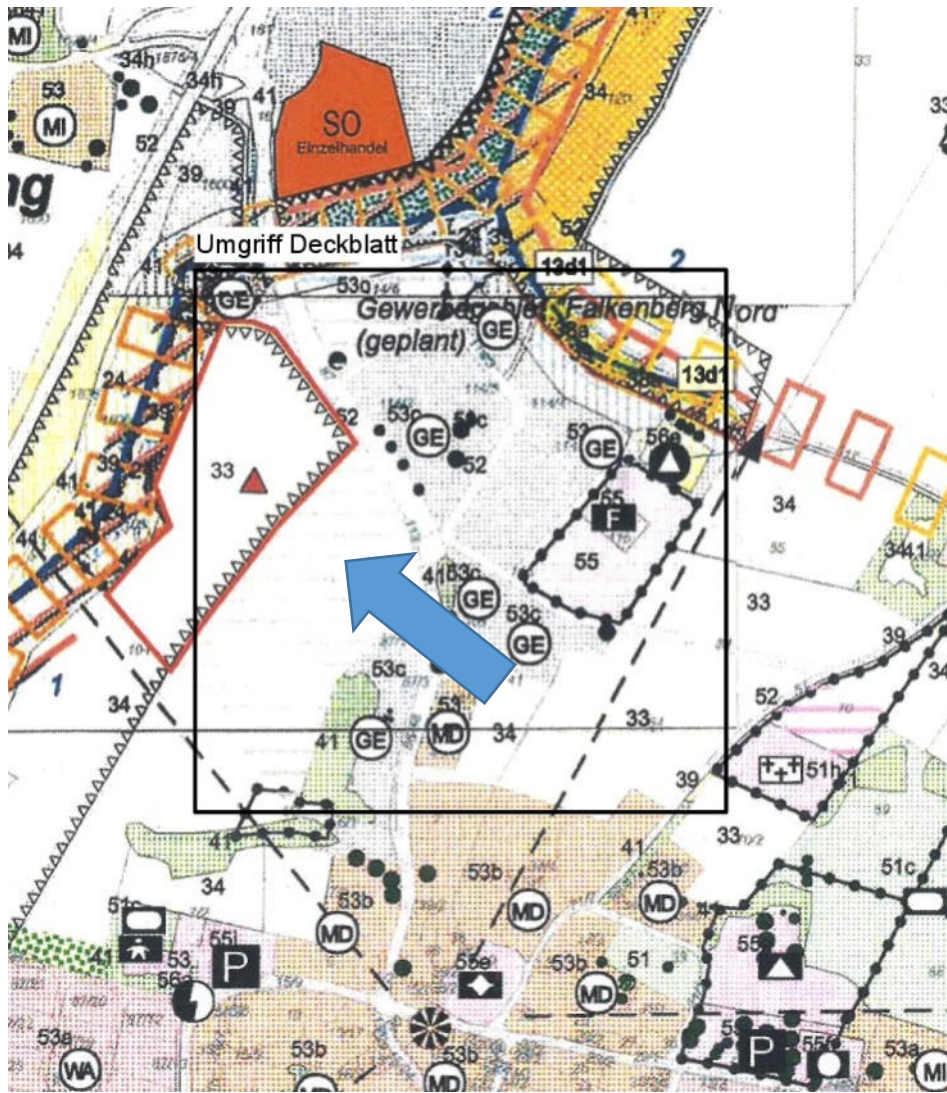
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bestand, M 1/5.000)

3.4 Landschaftsplan im Bestand



(Auszug aus dem Landschaftsplan (Landschaftsplan Bestand und Bewertung, M 1/5.000)

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde Falkenberg weist die Fläche des Plangebiets als Acker- und Ansaatgrünland sowie Gewerbegebiet aus.



(Auszug aus dem Landschaftsplan (Landschaftsplan Ziele und Maßnahmen, M 1/5.000)

3.5 Bindung aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen

3.5.1 Lage, Beschreibung

Das LEK ist keine Fachplanung im Sinne des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und als Fachkonzept nicht rechtsverbindlich. Es liefert jedoch grundsätzlich Hinweise bezüglich Bestand und Bewertung.

3.5.2 Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht

Nach europäischem Recht sind folgende Schutzrechte erfasst:

- Natura 2000 mit FFH und Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)

Nach nationalem Recht sind folgende Bereiche erfasst:

- Wasserschutzgebietsverordnung
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG

3.5.3 Schutzgebiet nach dem Landesrecht

Hier ist folgendes zu beachten:

- Biotopkartierung Bayern-Flachland nach § 30 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG, in Verbindung mit § 39 BNatSchG

Schützenswerte Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab, Planfeld als roter Linienzug)

3.5.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

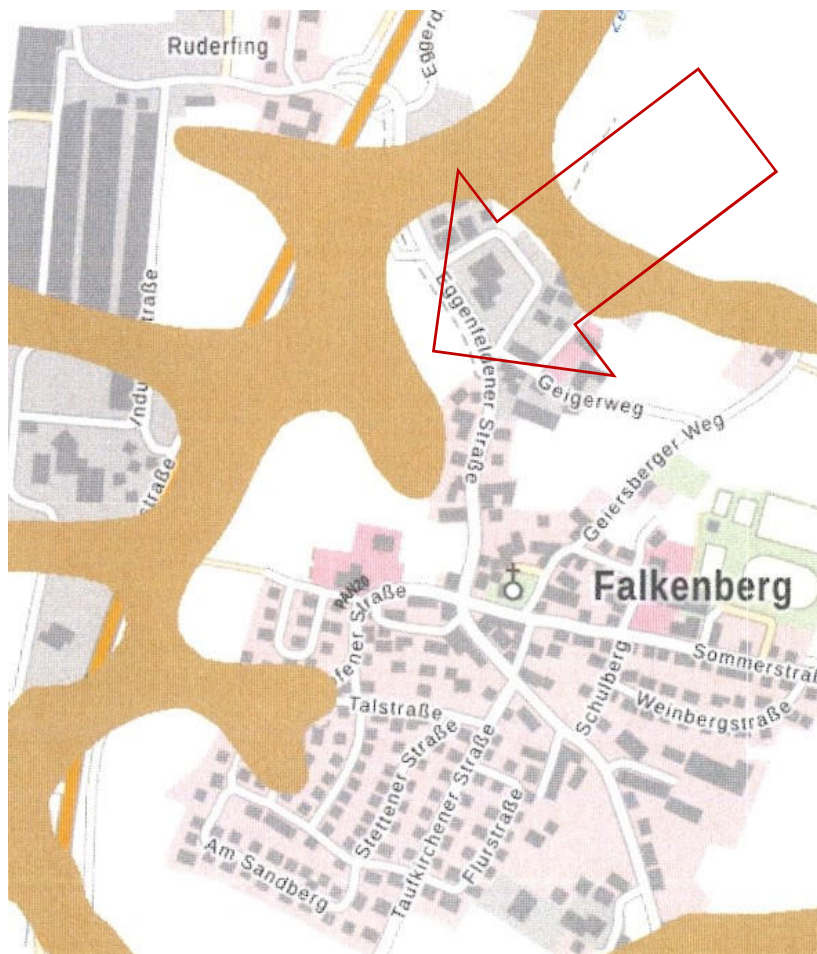
Das ABSP (hier für den Landkreis Rottal-Inn) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und das Umsetzen der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP (Stand Juli 2017) wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Umweltschutz, Gesundheit und Verbraucherschutz veröffentlicht und der Unteren Naturschutzbehörde als fachliche Vorgabe an die Hand gegeben. Im Planungsgebiet sind spezifische Darstellungen nicht bekannt.

3.5.5 Waldfunktionskarte

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

3.5.6 Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete

Grundsätzlich ist je nach Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufern von Fließgewässern bei Hochwasser zu rechnen. Es wird grundsätzlich auf die ausgewiesenen wassersensiblen Bereiche im UmweltAtlas, einsehbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de> verwiesen.



(Auszug aus dem Bayernatlas: wassersensible Bereiche, kein Maßstab)

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb dieses wassersensiblen Bereichs. Es betrifft die Flächen für die Landwirtschaft, die Grünfläche sowie randlich das auszuweisende Dorfgebiet. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch den Einfluss von Wasser, wobei im

Gegensatz zu einem berechneten Überschwemmungsgebiet keine Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit angegeben werden kann. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.

Der Zeller Bach verläuft ca. 90 m westlich des Plangebiets. Er ist ein Gewässer 3. Ordnung in der Unterhaltungs- und Ausbaulast der Gemeinde Falkenberg. Es handelt sich nicht um ein Risikogewässer nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Dementsprechend liegt keine Berechnung zum HQ_{extrem} vor. Die Planfläche befindet sich auf Grund seiner Höhenlage außerhalb der Überschwemmungsflächen.

3.5.7 Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes

Weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld sind Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen. Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Ein Beeinträchtigen von Bau- und Bodendenkmälern ist durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen.



(Auszug Bayerischer Denkmatalas, ohne Maßstab, Planfeld als roter Linienzug)

3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Angabe der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

3.7 Vorgaben und Bindungen aus dem Naturschutzrecht

Mit dem Ändern des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 44 und des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 22 sind das Vermeiden von Eingriffen und grundsätzlich die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einzubeziehen.

Das Abhandeln der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Rahmen der Aufstellung der Deckblätter Nr. 44 und 22 überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln. In der Begründung sind im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung umfassend zu erörtern.

4. ÄNDERUNGEN IM PLANGEBIET

4.1 Anlass der Änderung

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungs- sowie Landschaftsplan als Grün- und Gewerbefläche dargestellt. Sie befindet sich am nördlichen Rand des Dorfgebiets Falkenberg. Ziel der Planung ist es, aus dem vorgefundenen Bestand heraus, städtebaulich zu definieren und maßvoll zu entwickeln.

Bereits seit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Falkenberg im Jahr 1983 war am nördlichen Ortsrand von Falkenberg westlich der Eggenfeldener Straße ein Gewerbegebiet dargestellt. Abgesehen von einem dort damals bereits bestehenden Getränkehandel hat sich jedoch in über 40 Jahren keine weitere gewerbliche Entwicklung ergeben, was nicht zuletzt an der für eine gewerbliche Nutzung ungünstigen topografischen Situation (Hanglage) liegen dürfte. Daher wurde bereits 2016 mit Deckblatt Nr. 29 der nördliche Teil dieser Gewerbefläche eingezogen und als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die verbleibende Gewerbefläche soll nun – wie die anschließende Bebauung – als Dorfgebiet (MD) dargestellt werden um hier vielfältigere und tatsächlich realisierbare Nutzungen wie z. B. auch eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

4.2 Konzept

Das vorrangige Ziel der Deckblätter Nr. 44 und 22 ist der randliche Abschluss am Norden von Falkenberg. Der Eingriff besteht daher lediglich aus dem Errichten einzelner Gebäude, die den Zulässigkeiten des § 5 BauNVO entsprechen. Die westliche verbleibende Restgewerbefläche wird aufgegeben und verbleibt als Grünfläche.

Dabei werden folgende Flächen in die Darstellung als MD, ergänzend zu den bereits dargestellten aufgenommen:

Gemarkung	Fl. Nr.	Nutzung	Fläche bzw. Teilfläche [m ²]
alle	4/4	MD	969
Falkenberg	86/48	Straße	546
	87/3	MD	1.319
	87/11	MD	1.454
	104/1	MD, Wiese	3.403
	104/2	Wiese	8.016
	113	Gehweg	481
gesamt			16.188

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangrundstück wird nur über die Eggenfeldener Straße ausreichend erschlossen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser wird über den Entwässerungsgraben entlang der Eggenfeldener Straße abgeleitet.

4.5 Schmutzentwässerung

Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal der Gemeinde zugeführt.

4.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trinkwasser) erfolgt über das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Oberes Kollbachtal mit Sitz in Aham. Löschwasser steht für den Grundschutz ausreichend durch die öffentliche Versorgung und sich im Umfeld befindende Hydranten zur Verfügung.

4.7 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in Eggenfelden.

4.8 Stromversorgung, Stromeinspeisung

Diese erfolgen durch das bestehende Netz der Bayernwerk AG und sind gesichert.

4.9 Telekommunikation

Eine Telekommunikationsversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG hergestellt werden.

5. KLIMA

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind konkrete Maßnahmen festzulegen, die dem Schutz des Klimas im Umfeld des Planungsgebiets dienen sollen. Konkrete Festlegungen sind der Begründung der Einbeziehungssatzung zu entnehmen.

6. EMISSIONEN

Vom Planungsgebiet gehen keine unzulässigen Emissionen auf nachbarliche Dorf- und Gewerbebebauungen sowie landwirtschaftliche Flächen aus.

7. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs grundsätzlich verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der jetzigen Planung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Planungsgebiet war schon bisher als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch die 44. Flächennutzungsplan-Änderung wird die dargestellte Eingriffsfläche (nunmehr Dorfgebiet - MD) sogar deutlich verringert.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist beim Aufstellen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet. Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Grün- und Gewerbefläche definiert.

8.2 Inhalt und Ziel

Der Gemeinderat von Falkenberg beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt Nr. 44 und den Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 22 zu ändern. Die vom Ändern der Pläne durch die Deckblätter Nr. 44 und Nr. 22 betroffene Fläche liegt in Falkenberg, Gemeinde Falkenberg. Die Fläche umfasst knapp 1,6 ha und liegt auf den Flurnummern 4/4, 86/48, 87/3, 87/11, 104/1, 104/2 und 113 der Gemarkung Falkenberg

Im Einzelnen wird in den Deckblättern Nr. 44 und 22 folgendes geregelt und festgelegt:

- Darstellen als "MD Falkenberg" und Grünfläche"

Es wird nachstehende Zielsetzung angestrebt:

- geringfügiges Erweitern und vor allem randlicher Abschluss einer dörflichen Siedlungsfläche (MD), Auflösen einer gewerblichen Fläche

8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem BauGB, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung werden hier die Inhalte des Regionalplans und des Flächennutzungs- sowie Landschaftsplans berücksichtigt.

8.3.1 Ziele der Raumordnung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Falkenberg in der Region Landshut (13) im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der ländliche Raum soll maßvoll entwickelt werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist.

8.3.2 Vorgaben und Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan und gesonderten Landschaftsplan als Grün- und Gewerbefläche dargestellt. Sie soll zum „MD“ und einer Grünfläche entwickelt werden.

8.3.3 Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Das Planungsvorhaben unterliegt den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem BauGB und den Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung etc.).

8.3.4 Alternativprüfung

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets sowie Standortalternativen zu dieser Planung wurden nicht geprüft. Auf Grund der sehr guten Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur, seiner bestehenden Nutzung und das Vorhandensein von Dorfgebietsflächen fiel die Wahl auf die Planfläche.

8.4 Bestandsaufnahme und Bewerten der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführen der Planung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Das Beurteilen der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden folgende Einstufungen der Erheblichkeit unterschieden: gering, mittel oder hoch.

8.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Falkenberg, Gemeinde Falkenberg. Nordwestlich grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Als potenzielle natürliche

Vegetation ist im Plangebiet Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald veröffentlicht. Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich (Intensivgrünland) keine vorhanden. Östlich des Eingriffs liegt eine Gewerbefläche. Flächen der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt.

8.4.2 Schutzgut Boden, Fläche

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern beschreibt Falkenberg wie folgt:

- Bodentyp 50a: fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
- Bodentyp 76b: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Der Baubetrieb wird aufgrund der Geländebeschaffenheit zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen. Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Plangebiet sind nach Angabe der Gemeinde und des Eigentümers keine Altlasten bekannt. Der Denkmalatlas zeigt keine Bodendenkmäler.

8.4.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der geplante niedrige Versiegelungsgrad wird die Grundwasserbildungsrate nicht beeinträchtigen. Im Hinblick auf die bisherige Planung sind also kaum negativen Veränderungen zu erwarten.

8.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Die Planfläche besitzt keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen, großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen sind bereits vorhanden und bleiben auch erhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Falkenberg ist bedingt mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. Die Jahresniederschlagshöhe beträgt 650 mm, die Jahresmitteltemperatur 8 °C. Das geplante Dorfgebiet erzeugt kaum Emissionen. Das Baufeld besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Siedlungen.

Während des Baubetriebs sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten. Der Straßenverkehr, vor allem der B 20 und die intensive landwirtschaftliche Nutzung stellt eine Vorbelastung dar.

Die geplante Nutzung führt nur zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen grenzt. Im Hinblick auf die bisherige Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.4.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ in der Naturraumeinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“. Der Geltungsbereich ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen. Gehölzstrukturen grenzen daran an.

Das Plangebiet ist einsehbar (Fernwirkung), aber durch die bisherige Nutzung und die angrenzenden Zuwegungen vorbelastet, wodurch das Landschaftsbild nur gering

beeinträchtigt wird. Die vorhandene Begrünung bindet bereits jetzt gut in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.



Blick nach Norden über die Planfläche



Blick nach Süden über die Planfläche

8.4.6 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Aufgrund der Lage, der bestehenden Nutzung und den bisherigen Planungen der Gemeinde (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) hat Falkenberg nur bedingt eine Funktion für naturnahe Erholung. Die vorgesehene Planung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung), die bestehenden Wegeverbindungen bleiben bestehen.

In der Bauphase ist mit baustellenbedingten Belastungen zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Diese werden für das Gesamtergebnis als unerheblich angenommen. Sie sind zeitlich begrenzt und lösen keine bleibenden Folgen für eine Wohn- und Erholungsfunktionen aus.

Aufgrund der Lage am Dorfgebiet ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Menschen/menschliche Gesundheit auszugehen.

8.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Planbereich befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z. B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde hat der Bauherr bzw. die bauausführende Firma dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie) zu melden.

Hinsichtlich der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter getroffen werden.

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beim Umsetzen aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen (mögliche Auswirkungen gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	mittel
Boden, Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaft	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	gering
kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	gering

Wechselwirkungen sind im Untersuchungsgebiet aufgrund des derzeitigen Bestands keine bekannt.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtaufstellung der Deckblätter Nr. 44 und Nr. 22

Ohne das Ändern des rechtswirksamen Flächennutzungs- und des Landschaftsplans mit dem damit verbundenen Aufstellen einer Einbeziehungssatzung würde das Ausweisen als Gewerbefläche weiter als Ziel im Raum stehen.

8.6 Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

8.6.1 Verringern und Vermeiden

Die Planfläche grenzt westlich an eine Gewerbefläche, sonst an landwirtschaftliche Flächen sowie an das Dorfgebiet Falkenberg. Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden werden im Rahmen der parallel aufzustellenden Ortsabrundungssatzung behandelt.

8.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine erforderlich.

8.7 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben rundet eine dörfliche Nutzung zum Außenbereich hin ab. Das Ändern in ein Dorfgebiet hat kaum Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter. Die unmittelbare Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen und Siedlungseinheiten schaffen eine ideale Infrastruktur und waren entscheidend für die Wahl dieses Standorts.

8.8 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Bewerten der Schutzgüter sowie deren Analyse erfolgten verbal argumentativ. Als Grundlagen wurden der Flächennutzungs-, der Landschaftsplan, Fachplanungen sowie eigene Bestandserhebungen vor Ort verwendet.

8.9 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Das geplante Ändern des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 44 und des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 22 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Maßnahmen zum Überwachen sind im parallel laufenden Aufstellen der Einbeziehungssatzung beschrieben.

8.10 Zusammenfassung

Das Ausweisen als Dorfgebiet und Grünland führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Flora und Fauna können teils beeinträchtigt werden. Das Errichten von Gebäuden wird das Landschaftsbild verändern. Insgesamt ist und wird allerdings die Planfläche durch grünordnerische Maßnahmen gut eingebunden. Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Landesplanung fordert als Ziel ausdrücklich das Entwickeln dieses Raums, die Abrundung des Orts bietet sich hier regelrecht an.

Kronleiten, 19.03.2025

Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Falkenberg, __.__.2025

Falkenberg
vertr. d. d. 1. Bgmin. Anna Nagl

9. LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021, zuletzt geändert 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern und Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan