



44. Änderung des Flächennutzungsplans und 22. Änderung des Landschaftsplans

„Erweitern MD Falkenberg“

**(Erweiterung des Dorfgebiets MD am nördlichen Ortsrand von Falkenberg
an der „Eggenfeldener Straße“)**

Zusammenfassende Erklärung

1. Allgemeines

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan-Änderung zum Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die 44. Flächennutzungsplan-Änderung und die 22. Landschaftsplan-Änderung wurden parallel durchgeführt und beziehen sich auf dieselbe Fläche. Gleichzeitig wurde für diesen Bereich die Entwicklungssatzung „Falkenberg – Eggenfeldener Straße Nord“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

2. Ziel der Bauleitplanung

Mit dieser Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung wird auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 87/3, 87/11 104/1, 104/2, Gemarkung Falkenberg, eine bisher dargestellte Gewerbefläche (GE) zurückgenommen und teilweise durch ein Dorfgebiet (MD) ersetzt. In erster Linie soll damit ein Abschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Falkenberg erreicht werden.

Bereits seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Falkenberg im Jahr 1983 war an dieser Stelle 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 FNP-Deckblatt Nr. 29 der nördliche Teil dieser Gewerbefläche eingezogen und als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die verbleibende Gewerbefläche wird nun – wie die anschließende Bebauung – als Dorfgebiet (MD) dargestellt um hier vielfältigere und tatsächlich realisierbare Nutzungen wie z.B. auch eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Verfahrensablauf

- a) Änderungsbeschluss vom 06.03.2024; ortsüblich bekannt gemacht am 08.08.2024 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- b) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 24.07.2024 in der Zeit vom 08.08.2024 bis 09.09.2024 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige, Anschreiben der Grundstücksnachbarn und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der VG Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- c) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 24.07.2024 in der Zeit vom 07.08.2024 bis 09.09.2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- d) Veröffentlichung des Deckblatt-Entwurfes samt Begründung/Umweltbericht vom 30.10.2024 in der Zeit vom 24.01.2025 bis 25.02.2025 auf der Internet-Homepage der VG Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am 23.01.2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- e) Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Deckblatt-Entwurf vom 30.10.2024 in der Zeit vom 23.01.2025 bis 25.02.2025.
- f) Feststellungsbeschluss am 19.03.2025 für die Deckblätter zur 44. Flächennutzungsplan-Änderung und zur 22. Landschaftsplan-Änderung in der Fassung vom 19.03.2025, die gegenüber den Entwürfen vom 30.10.2024 unverändert geblieben sind.
- g) Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 29.07.2025 (AZ: BLP-89-2025 – SG 41.3) (§ 6 BauGB).
- h) Bestätigung der Verfahrensvermerke und Ausfertigung der Deckblätter am 13.08.2025.
- i) Bekanntmachung der Genehmigung am 14.08.2025 durch ortsübliche Bekanntmachung und auf der Homepage der Gemeinde Falkenberg.
Die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Änderung sind damit wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Die Änderungspläne mit Begründung werden bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht zur Bauleitplanung wurden die möglichen Auswirkungen auf maßgebliche Schutzgüter wie folgt geprüft und bewertet:

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von 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.

b) Schutzgut Boden, Fläche

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.

c) 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.

d) Schutzgut Klima, Luft

Die Planfläche besitzt keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Falkenberg ist bedingt mit einem gestörten Kleinklima zu rechnen. 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 stellen 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.

e) Schutzgut Landschaft

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.

f) 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.

g) 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.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen sind im Untersuchungsgebiet aufgrund des derzeitigen Bestands keine bekannt.

Bei Umsetzung der Planung ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

5. Alternativenprüfung

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 schafft eine ideale Infrastruktur und war mit entscheidend für die Wahl dieses Standorts.

6. Berücksichtigung/Abwägung der Stellungnahmen aus den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Welche Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingegangen sind und wie diese im Gemeinderat Falkenberg abgewogen und ggfs. in der Planung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den beigefügten Anlagen:

Anlage 1: Abwägungstabelle vom 30.10.2024 zu den Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Anlage 2: Abwägungsbeschluss vom 19.03.2025 zu den Stellungnahmen
aus der Internet-Veröffentlichung (Auslegung) und zweiten Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Falkenberg, 14.08.2025

Nagl
Erste Bürgermeisterin