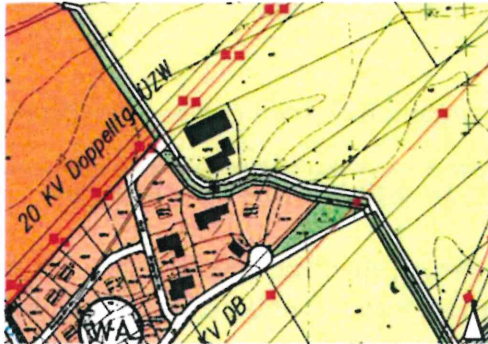
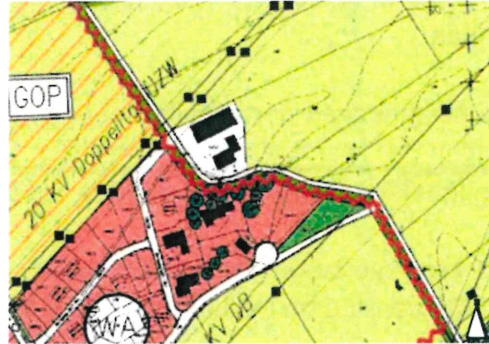


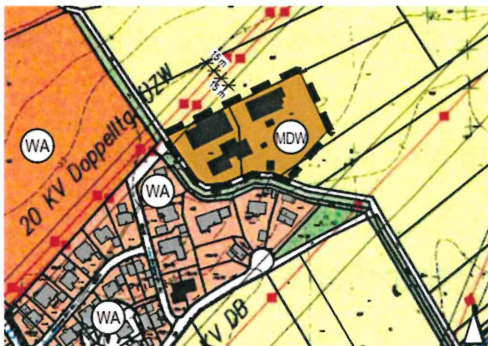
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 („Müllerfeld, Deckblatt Nr. 2“ in Altheim)



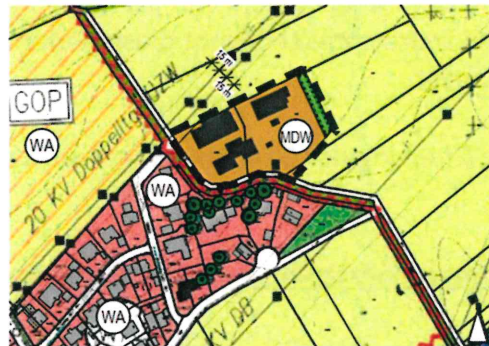
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen
Flächennutzungsplan des Marktes Essenbach



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen
Landschaftsplan des Marktes Essenbach



Flächennutzungsplan Markt Essenbach
26. Änderung



Landschaftsplan Markt Essenbach
26. Änderung

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26

Für den Geltungsbereich nordöstlich von Altheim ist der Bebauungsplan „Müllerfeld, Altheim“ geändert und entsprechend der vorhandenen Bebauung erweitert worden, um die geplante Nutzungsänderung der bestehenden Halle zu ermöglichen. Das von der Änderung betroffene Gebiet auf den Flur Nrn. 167/2, 167 und 168, Gemarkung Altheim, war im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Bebauung im Außenbereich und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist nun in ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauGB geändert worden.

Deshalb hat der Markt Essenbach am 14.05.2024 einen Aufstellungsbeschluss für die 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung gefasst.

2. Verfahrensverlauf

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 wurde vom Marktgemeinderat am 14.05.2024 gefasst und am 23.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vom Marktgemeinderat am 24.09.2024 gebilligten Vorentwurf hat in der Zeit vom 19.11.2024 bis 19.12.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1

BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf hat in der Zeit vom 18.11.2024 bis 19.12.2024 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Marktgemeinderat am 10.06.2025 gebilligten Entwurfs der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 hat in der Zeit vom 22.08.2025 bis 25.09.2025 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB), die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), hat in der Zeit vom 21.08.2025 bis 25.09.2025 stattgefunden.

Die Abwägungen der jeweils eingegangenen Stellungnahmen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Marktgemeinderates vom 10.06.2025 und 11.11.2025 vorgenommen. Den Anregungen der Fachbehörden wurden auf deren Stellungnahmen hin Rechnung getragen.

Der Marktgemeinderat hat am 11.11.2025 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 („Müllerfeld, Deckblatt Nr. 2“ in Altheim) verbindlich festgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 wurde dem Landratsamt Landshut zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 15.12.2025 hat das Landratsamt Landshut diese Änderung unter dem Aktenzeichen Sg.40-Ess-FINPI D26 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 17.12.2025 öffentlich bekanntgemacht.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf

Es wurden keine Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 10.06.2025 nachfolgende Abwägungen zu Stellungnahmen mit Einwendungen oder Änderungshinweise getroffen:

Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die mögliche Aufbringung des überschüssigen, unbeeinträchtigten Bodenmaterials auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird in der Begründung ergänzt.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Im nachrangigen Bebauungsplan ist unter Ziffer E.1.3 auf die möglichen Geruchs- und Lärmimmissionen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden, verwiesen. Dieser Sachverhalt wird auch in der Begründung zur 26. FNP Änderung ergänzt.

Die Autobahn GmbH des Bundes

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Im nachrangigen Bebauungsplan ist unter Ziffer E.1 bereits auf den von der Bundesautobahn BAB A 92 ausgehenden Verkehrslärm verwiesen und darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Kosten für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und Ihren Mitarbeitern bestehen. Dieser Sachverhalt wird auch in der Begründung zur 26. FNP Änderung ergänzt.

Deutsche Bahn AG

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Im nachrangigen Bebauungsplan ist unter Ziffer 5.6.3 („Elektrische Energieversorgung“) der Begründung bereits auf die 20 kV-Leitung verwiesen. Hier werden die o.g. Sachverhalte und Maßnahmen ergänzt.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die o.g. Hinweise betreffen überwiegend die Erschließungsplanung und werden im Zuge der Ausführungsmaßnahmen berücksichtigt.
Auf die entsprechenden und zu beachtenden Festsetzungen des Wasserschutzgebiets „Essenbach-Ohu“ gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird bereits in Ziffer 2.3 der Begründung zur 26. Flächennutzungsplanänderung sowie im nachrangigen Bebauungsplan in Ziffer 3.5 der Begründung und in Hinweis E.4.1 durch Text verwiesen.
Der Sachverhalt der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von ca. 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 1,5 bar Vordruck durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb in den Erdbehälter Mirskofen, wird in der Begründung zum nachrangigen Bebauungsplan unter Ziffer 5.6.2 „Brandschutz, Löschwasserversorgung“ ergänzt.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet.

Beteiligung zum Entwurf

Es wurden keine Stellungnahmen während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 11.11.2025 nachfolgende Abwägungen zu Stellungnahmen mit Einwendungen oder Änderungshinweise getroffen:

Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

- Der Marktgemeinderat nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde erhält nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 26 eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Landratsamt Landshut – Umwelt- und Immissionsschutz

- Der Markt Essenbach nimmt die zustimmende Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme zum nachrangigen Bebauungsplan vom 17.12.2024 (per E-Mail), welche am 10.06.2025 vom Marktgemeinderat bereits abgewogen wurde. Da die o.g. Hinweise überwiegend den Bebauungsplan betreffen, wurde der genannte Sachverhalt in der Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 5.9 „Immissionen und Emissionen“ dokumentiert.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Die Autobahn GmbH des Bundes

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Der o.g. Hinweis ist bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, Ziffer 3.1. „Planungskonzeption“, enthalten.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Deutsche Bahn AG

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Da keine Betroffenheit vorliegt, ist eine Änderung der 26. Flächennutzungsplanänderung nicht veranlasst.

Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG

- Der Markt Essenbach nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stellungnahme vom 22.11.2024 wurde am 10.06.2025 vom Marktgemeinderat abgewogen.
Die Abwägung bleibt aufrechterhalten.
Die Abwägung vom 10.06.2025 lautete:
Im nachrangigen Bebauungsplan ist unter Ziffer 5.6.3 („Elektrische Energieversorgung“) der Begründung bereits auf die 20 kV-Leitung verwiesen. Hier werden die o.g. Sachverhalte und Maßnahmen ergänzt.
Eine Änderung in der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.
Die Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Ziffer 5.6.3 „Elektrische Energieversorgung“, sind erfolgt. Der Schutzbereich der 20 kV-Leitung wird außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung vermaßt. Die Maßangabe wird außerhalb des Geltungsbereichs redaktionell ergänzt.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Gebäude, die die genannte Bauhöhe von 20 Meter voraussichtlich unterschreiten, so dass eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist. In diesem Fall ist keine Richtfunk-Untersuchung erforderlich und das Ausfüllen des Formulars „Funkbetreiberauskunft“ ist nicht notwendig.
Eine Änderung der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1

- Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die o.g. Hinweise betreffen überwiegend den nachrangigen Bebauungsplan bzw. die Erschließungsplanung und werden im Zuge Ausführungsmaßnahmen berücksichtigt.
Auf die entsprechenden und zu beachtenden Festsetzungen des Wasserschutzgebiets „Essenbach-Ohu“ gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird bereits in Ziffer 2.3 der Begründung zum Deckblatt Nr. 26 („Schutzgebiete“) verwiesen.
Der Sachverhalt der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.6.2 „Brandschutz, Löschwasserversorgung“ dokumentiert.
Eine Änderung der 26. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Anschließend wurde in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 11.11.2025 der Feststellungsbeschluss gefasst.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 26 wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Absicht des Marktes Essenbach ist für den Geltungsbereich eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Müllerfeld“ in Altheim durch ein Deckblatt Nr. 2 zu erstellen, um nach Aufgabe der Pferdewirtschaft eine Nutzungsänderung der vorhandenen Halle auf der Flur Nr. 167/2, Gemarkung Altheim zu ermöglichen. Durch die 26. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird der Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet (MDW) dargestellt und somit für den nachrangigen Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die geplante Nutzungsmischung (landwirtschaftlicher Nebenerwerb, Gewerbe und Wohnen) realisieren zu können.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da es sich um eine Nutzungsänderung bzw. die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt.

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann über die vorhandene Wolfgang-Zöttl-Straße erfolgen.

Baubedingte und anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen sind für die überwiegenden Schutzgüter mit geringer oder sehr geringer Intensität zu erwarten. Lediglich die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit gering- mittel zu bewerten, da evtl. Funde eines Bodendenkmals zu erwarten sind. Diese müssen im Vorfeld erkundet und gesichert werden, um eine Gefahr der Zerstörung auszuschließen.

Die bauliche Entwicklung erfolgt auf einer vorbeeinträchtigten Fläche, die wenig empfindlich gegenüber Eingriffe ist, so dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter in ihrer Erheblichkeit gemindert werden.

Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts ebenso als zulässig einzustufen.

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und die Planung insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Für die unvermeidbaren Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans sowie des nachrangigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Ausgleichsflächen nachgewiesen.

Die folgende Tabelle fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Immissionen	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	keine	keine	keine
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Landschaft	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Kultur- u. Sachgüter	gering - mittel	keine	gering

5. Behandlung der Planungsalternativen

Eine Standortprüfung / Prüfung von Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes erfolgte nicht, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung der baulichen Nutzung bereits bestehender Gebäude handelt. Zudem wird südlich der vorhandenen landwirtschaftlichen Halle eine Einbeziehung der Erweiterungsfläche bis zur Wolfgang-Zöttl-Straße vorgenommen. Somit wird eine Prüfung von prinzipiell anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegenstandslos.

Essenbach, 17.12.2025


Dieter Neubauer
Erster Bürgermeister

