

# Bekanntmachung

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet  
„Schwabenbüchsen“ in Falkenstein mit Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten  
Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB  
Erneute Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Marktgemeinderat Falkenstein hat in der Sitzung vom 15.04.2021 und 20.10.2022 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „**Schwabenbüchsen**“ in Falkenstein mit Deckblatt Nr. 2 zu ändern bzw. zu erweitern und ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nord-Osten: Fl.Nr. 779/14, 779/15 und Stichstraße der Zeller Straße Fl.Nr. 781/2;
- im Süd-Osten: Fl.Nr. 521;
- im Süd-Westen: Fl.Nr. 779/5 Restfläche;
- im Nord-Westen: Fl.Nr. 779/39, 779/40, Max-Reger-Straße Fl.Nr. 779/17 der Gemarkung Falkenstein

und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 779/5 Tfl., 779/44, 779/45, 779/46 und 781/3 Tfl. der Gemarkung Falkenstein.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachstehend abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.



Beim Bebauungsplan „Schwabenbüchsen“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Änderung und Erweiterung soll im südlich angrenzenden Teilbereich eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Um eine geregelte bauliche Entwicklung sicherzustellen und zusätzliches Wohnbauland verfügbar zu machen, wird der im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Bereich überplant. Diese Erweiterungsfläche schließt sich im Norden und Osten an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB, entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, durchgeführt werden, zumal insbesondere auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung unter 10.000 qm liegt.

Der Bebauungsplan wird dabei ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert bzw. erweitert; von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ein Planentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro mks Architekten-Ingenieure GmbH, Mühlenweg 8, 94347 Ascha ausgearbeitet.

Der Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom 12.07.2022 wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 20.10.2022 gebilligt.

Die Planunterlagen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2023 bis 08.03.2023 öffentlich ausgelegt.

Die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 27.07.2023 behandelt.

Aufgrund der Planänderungen sind im weiteren Verfahren die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde entschieden, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht. Demnach kann § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden.

Vom Gesetzgeber wurde angekündigt, als Nachfolgeregelung eine sog. „Reparaturklausel“ zur Beendigung laufender § 13b-Bebauungsplanverfahren zu erlassen.

Diese Gesetzesänderung ist am 01.01.2024 in Kraft getreten.

Gemäß dem neuen § 215a BauGB können Bebauungsplanverfahren, die aufgrund des 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 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Vom Planungsbüro wurde daher die umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung wird festgehalten, dass anhand der Kriterien davon auszugehen ist, dass das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Schwabenbüchsen“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nicht zu erwarten.

Diese umweltrechtliche Vorprüfung wurde der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham vorgelegt. Von dieser wurde mitgeteilt, dass mit den Unterlagen soweit Einverständnis besteht, wenn die Gemeinde die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren fortführen möchte.

Dieser vom Planungsbüro mks Architekten-Ingenieure durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 12.06.2024 zugestimmt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schwabenbüchsen“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Demzufolge wurde in der Sitzung vom 12.06.2024 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weiterzuführen. Die umweltrechtliche Vorprüfung der Umweltauswirkungen wird als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes und ist öffentlich mit auszulegen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend ergänzt.

Der überarbeitete und ergänzte Entwurf zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Schwabenbüchsen“ in Falkenstein durch Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in der Fassung vom 12.06.2024 wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 12.06.2024 gebilligt.

Die Planunterlagen (Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom

### **28. Juni 2024 bis 29. Juli 2024**

im Internet veröffentlicht.

In diesem Zeitraum können die genannten Unterlagen sowie diese Bekanntmachung im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/markt-falkenstein/>

oder

auf der Homepage des Marktes Falkenstein unter:  
[www.markt-falkenstein.eu](http://www.markt-falkenstein.eu) auf der Startseite.

**Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet** liegen die Unterlagen während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus in Falkenstein, Marktplatz 1, Zimmer 11 öffentlich aus und können dort von jedermann eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Falkenstein, 25.06.2024

Markt Falkenstein



Fries  
1. Bürgermeisterin



**Bekanntmachungsnachweis**

Ortsüblich bekannt gemacht durch:

1. Anschlag an den Amtstafeln  
ausgehängt am: 25.06.2024  
abgenommen am:
2. Veröffentlichung durch Presse und Internet

Falkenstein,  
I.A.