

BEGRÜNDUNG

13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ
LANDKREIS ALTÖTTING
REG.BEZIRK OBERBAYERN



Feichten
a.d. Alz,
23.10.2019

Geändert:
29.01.2020
21.04.2021

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Gemeinde Feichten a.d. Alz

13. Änderung Flächennutzungsplan mit Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes „SO Seniorenbetreuung“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt am östlichen Rand der Gemeinde Feichten a.d. Alz. Er wird im Süden begrenzt durch die vorhandenen Sportanlagen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch den Maierweg und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche bzw. ein Volleyballfeld.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurnummern 23 und 24, beide Gemarkung Feichten a.d. Alz, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.411 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Nördlich des Maierwegs befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, westlich im weiteren Umgriff Kirche, Friedhof und Pfarrhof, im Süden die Sportanlagen. Flurnummer 24 wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Im LEP Bayern werden unter Punkt 8 die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geführt. Unter Punkt 8.1 (Z) „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. ... (B) Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen) ...“

Das vorgelegte Flächennutzungsplandeckblatt mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan folgen der Zielsetzung des LEP und integrieren „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge“ in den Ort Feichten a.d. Alz.

2.2 Regionalplan Südostbayern

Die Karte 1 des Regionalplanes Südostbayern zeigt eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die an Feichten a.d. Alz im Westen vorbeiläuft. Trotz der Entwicklungsachse wird innerhalb der Gebietskategorien der Ort Feichten a.d. Alz als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ geführt.

Das vorliegende Flächennutzungsplan-Deckblatt, sowie der im Parallelverfahren geführte Bebauungsplan stärken den Ortsbereich Feichten a.d. Alz und integrieren soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne des LEP.

3. Anlass und Umfang der Änderungen

Auf dem Gebiet der Gemeinde Feichten a.d. Alz soll ein Pflegeheim errichtet werden, um der heimischen Bevölkerung im Alter eine Betreuung in vertrauter Umgebung zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.09.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und im oben beschriebenen Geltungsbereich ein „SO Seniorenbetreuung“ auszuweisen.

Zudem wurden die im Norden und Süden zu erhaltende und die im Osten neu zu pflanzende Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Sonstige Belange werden durch die 13. Änderung nicht berührt.

4. Standortwahl

Der gewählte Standort ist als geeignet zu betrachten, da er direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt und der Ortskern fußläufig gut zu erreichen ist. Da der Maierweg nur wenig befahren ist, ist eine ruhige Lage gewährleistet, die im Anschluss an die Siedlungsgebiete im Süden und im Westen nicht gegeben wäre. Die Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen ist möglich.

Zudem sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Biotope kartiert. Dieser liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

5. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

6. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (Auszug) und der 13. Änderung in der Fassung vom 23.10.2019, geändert am 29.01.2020 und 21.04.2021.
2. Diese Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 23.10.2019, geändert am 29.01.2020 und 21.04.2021.
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 23.10.2019, geändert am 21.04.2021

Feichten a.d. Alz, _____

Gemeinde Feichten a.d. Alz
Erster Bürgermeister
Johann Vordermaier
Hauptstraße 21
84558 Kirchweihdach

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen