

**Auszug aus der
NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG**

Nr. 09/2024

des Gemeinderates Feichten a.d. Alz am **16. Oktober 2024 im Sitzungszimmer in der
Gemeinde Feichten.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Johann Vordermaier

Gemeinderatsmitglieder: Conny Aigner
Michael Bartl
Stefan Ertl
Sabine Glonecker
Sebastian Haider
Klaus Robl
Andreas Salzeder
Johann Schächner
Johann Zenz
Sonja Zenz
Franz Sterflinger
Mathias Parzinger

Die 13 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:

Reiner Hundsberger

Schriftführerin: Uschi Hansen

Die Sitzung war öffentlich.

**6. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 20 "Mankham BA III", Abwägungsbeschluss, ggf.
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 28.08.2024 wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“ gebilligt und die erneute Beteiligung nach § 4a BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB fand in der Zeit vom 03.09.2024 bis 02.10.2024 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB fand in der Zeit vom 03.09.2024 bis 02.10.2024 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte keine Stellungnahme abgegeben:

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf, Töging
Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Palling
Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten eG, Tacherting
Gemeinde Tacherting

Stadt Trostberg
Bayernwerk Netz AG, Eggenfelden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben

Landratsamt Altötting, Hochbau
Landratsamt Altötting, Tiefbau
Landratsamt Altötting, Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau
Staatliches Bauamt Traunstein
Gemeinde Garching a. d. Alz
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging
Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt
Handwerkskammer, München
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
IHK, München

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen nur Stellungnahmen vor, in denen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben werden. bzw. das Einverständnis mit der Planung erklärt wird oder mitgeteilt wird, dass sie von der Planung nicht berührt seien.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:

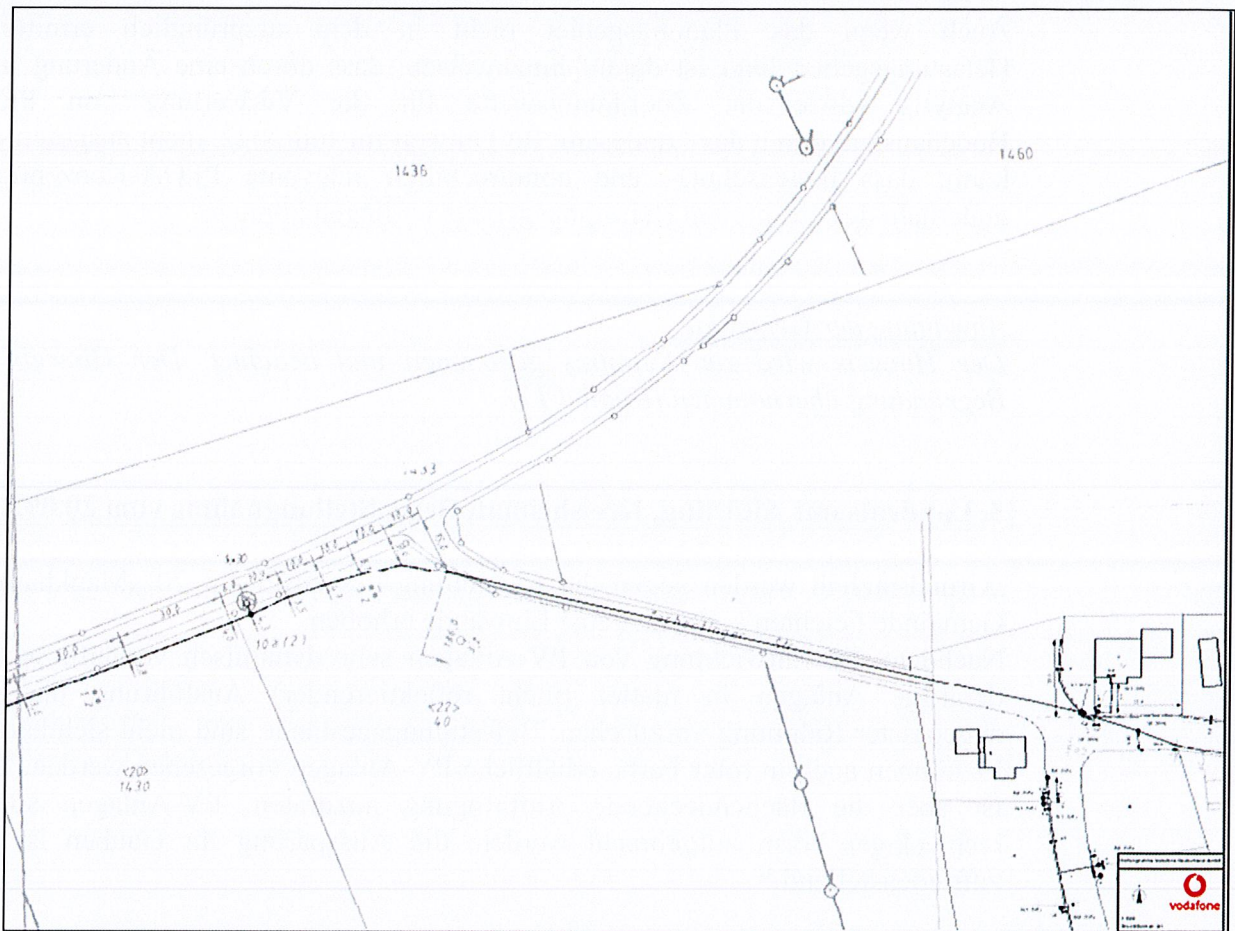
1. Vodafone GmbH, Unterföhring, Stellungnahme vom 18.09.2024

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)



Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs (im Süden).

Derzeit sind auf dem Grundstück Fl. Nr. 1436 keine Anlagen von Vodafone vorhanden.

2. Landratsamt Altötting, Bodenschutz, Stellungnahme vom 18.09.2024

„Hinweis Perfluorooctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Stufe 1-Wertes von $0,1 \mu\text{g/l}$, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebiets vorliegen können.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen (Kapitel 17).

3. Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 20.09.2024

„Grundsätzlich werden gegen die Aufstellung des BBPl Nr. 20 „Mankham BA III“ der Gemeinde Feichten a. d. Alz keine Einwände erhoben.

Nachdem die Entwicklung von PV-Anlagen sehr dynamisch verläuft, wird empfohlen, derartige Anlagen in matter (nicht reflektierender) Ausführung und mit farblich angepasster Rahmung vorzusehen. Befestigungsgestänge sind nicht sichtbar auszurichten. Es können auch in roter Farbe erhältliche PV-Anlagen vorgesehen werden. In diesem Fall ist aber die flächendeckende Aufbringung anzuraten. PV-Anlagen sollten stets in rechteckiger Form aufgebracht werden, die Aussparung für Gauben ist optisch nicht zufriedenstellend.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Vorschlag zur Festsetzung „zur Verwendung von nicht reflektierenden PV-Anlagen“ ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Hinweis bezüglich der Prüfung der Blendwirkung wurde bereits in der Satzung (D. 12) ergänzt.

4. Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting, Stellungnahme vom 22.09.2024

„1. Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen

2. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden und zu überprüfen!

Überprüft wurden:

- Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- Zugänglichkeiten zum Gebäude (Angriffswege für die Feuerwehr)
- Löschwasserversorgung
- Löschwasserrückhaltung“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt (E-Mail: Wasserversorgung Otting-Pallinger Gruppe vom 11.10.24):

Im Baugebiet Mankham BA III werden im Zuge der Erschließung von der Wasserversorgung Otting-Pallinger Gruppe Hydranten zur Löschwasserversorgung nach den allgemein geltenden Regelwerken montiert.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

5. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 30.09.2024

„Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen zum o.g. Vorhaben ergeben sich keine weiteren wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte.

Wir verweisen daher inhaltlich auf unsere bereits ergangene Stellungnahme vom 27.05.2024, Az. 2-4622-AÖ Fei-9850/2024.“

Wasserwirtschaftsamt Traunstein Stellungnahme vom 27.05.24

[...]

4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

[...]

4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

Mit der Festlegung Nr. 12.3 besteht Einverständnis.

4.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Nr. 6.4, Nr. 7.2, Nr. 12.4 und Nr. 12.5 sowie den Hinweisen Nr. 7 besteht Einverständnis.

Die Festlegung Nr. 12.4 sollte auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.) angewendet werden.

Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise wurden bereits eingearbeitet.

6. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 29.09.2024

„Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.06.2024 zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Darin wurde festgestellt, dass den Planunterlagen nicht zu entnehmen ist, ob der umfangreichen Wohngebietsausweisung am östlichen Rand des Ortsteils Mankham ein adäquater Bedarf gegenübersteht. Zudem wiesen wir darauf hin, dass – gem. den LEP-Grundsätzen 3.1.1 und 3.3 – eine flächeneffiziente Bebauung umgesetzt und auf den Erhalt des siedlungsgliedernden Freiraums hingewirkt werden soll. Im Nachgang zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 fand am 27.06.2024 ein Abstimmungstermin mit Gemeinde und Planungsbüro statt. Daneben wurden dem verantwortlichen Planungsbüro die Anforderungen einer tragfähigen Bedarfsbegründung in verschiedenen Gesprächen erläutert.

Nach dem nun vorgelegten Entwurf wird am Umgriff der Planung festgehalten und daneben u.a. die Abgrenzung der Bereiche unterschiedlicher Nutzungen geändert, eine Entwicklung in Bauabschnitten von Süd nach Nord verankert und die Festsetzung von max. neun Wohneinheiten im Nutzungsbereich II ersatzlos gestrichen. Zudem wurde die Begründung ergänzt und der Bedarfsnachweis angepasst, insbesondere durch Reduzierung des Auflockerungsfaktors auf 0,14. Der weiterhin angesetzte Bevölkerungsanstieg um 7 % von 2019 bis 2033 kann nach der ausführlichen Darstellung der Rahmenbedingungen für die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Feichten noch nachvollzogen werden, auch wenn er weiterhin sehr hoch erscheint. Der daraus abgeleitete gemeindeweite Flächenbedarf von 4,6 ha bis 2033 ist auf Grund der fehlenden Berücksichtigung der Anforderungen einer flächeneffizienten Siedlungs-entwicklung in der gemeindeweiten Bedarfsberechnung nach wie vor aus landesplanerischer Sicht nicht plausibel, da von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Flächeneffizienz neuer Siedlungsflächen erst ab einer Siedlungsdichte von rd. 20 WE/ha Bruttowohnbauland auszugehen ist. Dieser Anforderung trägt das Baugebiet Mankham BA III durch die Berücksichtigung von Hausgruppen/Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebiets im Übrigen in der Tendenz bereits Rechnung. Vor diesem Hintergrund ist eine Vereinbarkeit mit dem Grundsatz einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung gem. LEP 3.1.1 (vgl. dazu auch unsere Email vom 09.08.2024) nach wie vor nicht ersichtlich.

Zur Sicherstellung einer flächeneffizienten Umsetzung der Planung sollte im Rahmen der Genehmigung/Bebauung an einer in der Planung angelegten möglichst vielfältigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern festgehalten werden. Bezüglich der Planung von flächeneffizienten neuen Baugebieten und der Festsetzung verschiedener Bauformen im Bebauungsplan regen wir eine Orientierung an den Planungen vergleichbarer Kommunen an.

Die Gefahr einer Beeinträchtigung des siedlungsgliedernden Freiraums zwischen Mankham und dem Hauptort wird laut überarbeiteter Begründung nicht gesehen, insbesondere auch da die Entwicklung von Mankham mit der aktuellen Planung abgeschlossen werden soll.

Das von uns in der Beratung angeregte Baugebot soll vertraglich verankert sowie eine abschnittsweise Entwicklung von Süd nach Nord umgesetzt werden.

Dem Grundsatz LEP 3.1.1 zur Umsetzung einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Die negative Betroffenheit ist in der Gesamtabwägung entsprechend zu gewichten.“

Abwägung der Gemeinde:

Im LEP Bayern ist der Grundsatz 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ festgelegt. Die Grundsätze des LEP werden durch die Gemeinde berücksichtigt und sie werden im Rahmen des Abwägungsverfahrens beachtet und bewertet.

Die vorliegende Planung steht dem Grundsatz 3.1 nicht erheblich entgegen. Durch das Abwägungsverfahren wird der Grundsatz 3.1 mit weiteren, teils konkurrierenden Belangen verglichen, bewertet und gewichtet.

Zum Punkt „fehlende Berücksichtigung der Anforderungen einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung/ Siedlungsdichte von rd. 20 WE/ha Bruttowohnland“:

- *Die Siedlungsdichte ist für Mankham III durch die Entscheidungskriterien der näheren Umgebung bestimmt (Feichten und Mankham). Die Voraussetzung des § 13b BauGB ist der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Das Plangebiet „Mankham III“ schließt an bereits bebauten Ortsteil Mankham, d.h. es soll in Mankham III ähnlich wie in Mankham II und I geplant werden. Somit ist das Kriterium nach § 34 BauGB „Eigenart der näheren Umgebung“ gewährleistet.*
- *Für die Gemeinde Feichten a.d. Alz ist relevant, den Dorfcharakter weiterhin zu erhalten. Eine maßvolle Nachverdichtung der Siedlungsstruktur unter Erhalt des Charakters einer homogenen und lockerer Bebauung ist ebenfalls ein zulässiges Planungsziel der Gemeinde.*

Zum Punkt „Umsetzung einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung“:

- *Die Gemeinde weist ein kompaktes und bezahlbares Siedlungsgebiet in Mankham aus. Aus Sicht der Gemeinde werden weniger finanzielle Belastungen für den kommunalen Haushalt entstehen. **Der Zuzug neuer Einwohner** nach Feichten wird als neuer kommunaler „Impuls“ betrachtet und wird die Gemeinde Feichten positiv beeinflussen.*
- *Die interkommunale Zusammenarbeit (bestehende Kläranlage) und die Verkehrsanbindung (Eisenbahn- sowie die Fahrbahnverbindung B299) spielt für die Entscheidung der Kommune eine wichtige Rolle. Die Gemeinde wird **baldmöglichst** das Geh- und Radwegkonzept komplett umsetzen, damit die Einwohner von Feichten a.d. Alz sowie von Mankham den Bahnhof in Tacherting in ca. 10 min erreichen können.*
- *Die Ausweisung des Baugebiets „Mankham III“ wird aufgrund der bestehenden Infrastruktur sowie aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland viele Vorteile für alle Beteiligten der Umgebung bieten (z. B. die Kommune plant, durch die hierdurch prognostizierten gemeindlichen Einnahmen u.a. die Neuerrichtung einer bisher kleinen Feuerwehranlage). Laut Gemeinde sind darüber hinaus die Grundstückseigentümer bereit, die finanzielle Last für die technische Infrastruktur entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung zu übernehmen.*

„Einwendungen

In den Ausführungen zum Flächenbedarf legen sie ausführlich die Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Feichten dar und stellen insbesondere auf die überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung seit 2019 ab, die v.a. durch den Zuzug von auswärtigen Bauwerbern zu erklären sei. Auch wenn durch den Zensus 2022 die Bevölkerungszahl etwas korrigiert wurde (auf 1.224 Einwohner zum Stichtag 15.05.2022), so zeigt die Bevölkerungsstatistik in der jüngeren Vergangenheit eine überdurchschnittlich starke Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde. Insofern ist der von der Gemeinde veranschlagte Bevölkerungsanstieg von 7% bis zum Jahr 2033 nach wie vor sehr hoch, aber auf Grund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit noch begründbar.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose von 7% wird für den Zeitraum von 2019 bis 2033 unter Berücksichtigung des korrigierten Auflockerungsfaktors von 0,14 und der Siedlungsdichte im Bestand von 9,7 WE/ha ein Wohnbaubedarf von rd. 50 WE auf ca. 4,6 ha Fläche ermittelt.

Ferner wird ausgeführt, dass seit 2019 bereits rd. 2,1 ha Wohnbauflächen bereitgestellt wurden, so dass ein Wohnbaubedarf von 2,5 ha für die Neuausweisung Bebauungsplan Mankham III verbleibe.

In unserer Stellungnahme vom 07.06.2024 hatten wir darauf hingewiesen, dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit und Flächeneffizienz neuer Siedlungsflächen erst ab einer Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland angenommen werden kann. Dieser Anforderung trägt die Planung in Mankham mit in der Spitze rd. 99 WE auf 2,6 ha Wohnbauland auch Rechnung (je nach Belegung kann eine Dichte von 22 bis 35 WE / ha im Bauabschnitt Mankham III angenommen werden). Legt man nun die tatsächlich geplante Dichte im neuen Baugebiet zu Grunde, so ergibt sich ein Flächenbedarf bis 2033 von den von Ihnen ermittelten rd. 50 Wohneinheiten auf jedoch nur 1,3 ha bis max. 2,3 ha Fläche.

Da zudem davon auszugehen ist, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 von 2021 und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 von 2022 ein substanzieller Anteil dieser Bedarfe (2,1 ha, Zahl der WE nicht bekannt) gedeckt wurde verbleibt im Ergebnis eine Diskrepanz zwischen der geplanten Neuausweisung von max. 99 WE auf 2,6 ha Bruttowohnbauland einerseits und des von Ihnen ermittelten Wohnbaubedarfs von rd. 50 WE abzüglich der bereits realisierten BP 15 und 2. Ä BP 15 andererseits. Insofern kann auf Basis der vorgelegten Planunterlagen derzeit keine Vereinbarkeit mit dem Grundsatz einer bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung in Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1.1 festgestellt werden. Dieser Belang wäre daher im weiteren Verfahren mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Ferner regen wir auf Grund der Dimension des Plangebiets, das einen substanziellen Einwohnerzuwachs zur Folge haben wird, eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets an – auch in Hinsicht auf den erforderlichen Infrastrukturausbau. Zudem sollte im neuen Baugebiet ein Baugebot für alle Parzellen verankert werden, um dem Entstehen neuer Baulücken bei gleichzeitig hohem Wohnbaubedarf vorzubeugen.

Stellungnahme vom 07.06.2024Einwendungen**Planung**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz plant mit vorliegender Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Wohngebietes zu schaffen. Das ca. 2,63 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Tacherting, grenzt im Norden sowie Osten an landwirtschaftliche Flächen und im Westen an ein bereits ausgewiesenes Wohngebiet. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Wege der Berichtigung in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Laut Planzeichnung soll das Gebiet in zwei Nutzungsbereiche unterteilt werden. Im nördlichen Nutzungsbereich I ist die Errichtung von 18 Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im südlichen Nutzungsbereich II ist die Errichtung von 5 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude geplant.

Bewertung

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und bedarfsgerecht auszugestalten. Dabei ist der demographische Wandel zu beachten, d.h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z). Gemäß der bereits bekannten Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Der in der Begründung enthaltene Bedarfsnachweis basiert auf Faktoren, die aus hiesiger Sicht in Frage zu stellen sind. Die Gemeinde legt dar, dass die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik bis 2033 durch das Wachstum der letzten Jahre bereits überholt ist. Das alternativ angesetzte Bevölkerungswachstum von 7 % erachten wir jedoch als zu hoch angesetzt und sollte sich eher an der Entwicklung in der Gemeinde seit 2011 bzw. an der Vorausberechnung für den Landkreis mit etwa 0,4 bis 0,5 % Wachstum pro Jahr orientieren. Auch ist der für die Berechnung des Wohnraumbedarfs angesetzte Auflockerungsfaktor von 0,3 nicht vertretbar und mit max. 0,14 anzusetzen. Zudem trägt die in der Flächenmanagement-Datenbank vorgenommene Bedarfsabschätzung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung nicht hinreichend Rechnung. Eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Auslastung neuer Siedlungsflächen kann erst ab einer Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland angenommen werden. Eine Entwicklung von Siedlungsflächen unterhalb dieses Schwellenwertes ist mit überproportional hohen Aufwendungen (Fläche,

Ressourcen, Kosten) verbunden. Folglich ergeben sich durch die Erhöhung niedriger Siedlungsdichten sehr hohe Einsparpotenziale. Der der Bedarfsberechnung zu Grunde gelegte Dichtefaktor ist daher kritisch zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Grundsätzlich sind dem i.W. aus der Bevölkerungsentwicklung errechneten Flächenbedarf die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung genutzt wurden. Im Rahmen der Bauleitplanung zum westlich anschließenden Gebiet Mankham BA II konnte die Gemeinde nachvollziehbar darlegen, dass keine weiteren Innenentwicklungspotentiale im Hauptort zur Verfügung stehen. Allerdings ist das Baugebiet Mankham BA II nun teilweise als Potenzialfläche zu berücksichtigen, da die Parzellen – wenn auch vergeben – überwiegend noch nicht bebaut sind und die sukzessive entstehenden Wohnungen auch in den kommenden Jahren noch zur Deckung des rechnerischen Bedarfs beitragen.

Auch aus diesem Grund kann mit den vorgelegten Ausführungen der Bedarf für die vorgesehene Ausweisung von 2,63 ha neuen Wohnbauflächen nicht hinreichend begründet werden.

Gem. LEP 3.1.1 G sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die in der Planung deutlich dominierende Wohnform des Einfamilienhauses ist insofern zu überdenken. Auch in der Gemeinde Feichten a.d. Alz wird die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen überproportional wachsen und somit zu einem erhöhten Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage führen. Die Bevölkerungsgruppe der klassischen Haushaltsgründer wird hingegen stark abnehmen. Daher sollten verstärkt flächensparende Wohnformen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Baugemeinschaften) gerade auch in den zentralen Lagen des Hauptorts umgesetzt und auf eine Nutzungsdurchmischung hingewirkt werden, wie etwa bei Mehrgenerationenwohnen.

Gemäß LEP 3.3 G ist eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Dazu sind ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten zu erhalten (vgl. auch RP 18 B II 3.1 Z). Mit der vorliegenden Planung wird der bisher noch gliedernde Freiraum zwischen Mankham und dem Hauptort überplant und ein Zusammenwachsen mit dem Hauptort befördert. Die Planung ist insofern auch aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch zu bewerten.

Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Bedenken anzumelden, da hinsichtlich Umfangs der Neuausweisung und dominierender Bauform keine

hinreichende Bedarfsorientierung gemäß Grundsatz LEP 3.1.1 zu erkennen ist. Der Bedarfsnachweis ist wie oben dargelegt anzupassen. Darauf aufbauend kann abschließend bewertet werden, ob die Planung auch mit dem LEP Ziel 3.2 vereinbar ist. Zudem ist auf eine flächeneffizientere Bebauung und den Erhalt des siedlungsgliedernden Freiraums zwischen Mankham und Feichten hinzuwirken. Die genannten LEP-Grundsätze LEP 3.1.1 und 3.3 sind zu berücksichtigen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und weitgehend beachtet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

7. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 23.09.2024

„In der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 28.08.2024 beschlossenen Fassung des B-Plans Nr. 20 ‚Mankham BA III‘ wurde die vom Ingenieurbüro Accon vorgeschlagene Festsetzung nicht übernommen. Begründet wird dies damit, dass die Gemeinde auf Grund der im Zuge der Baugebieterschließung ohnehin erforderlichen, umfangreichen Straßenbaumaßnahmen (Straßenanschluss etc.) zur Lärmvorsorge eine Deckenerneuerung mit lärminderndem Asphalt vorsieht. Wird dieser lärmindernde Asphalt auf der Gemeindeverbindungsstraße über die gesamte Südseite des geplanten WAs eingebaut, können dort Pegelminderungen von 2 dB(A) bis 5 dB(A) (gemäß Accon Kap. 7.1 rund 3 dB(A)) erzielt werden. Damit würde sich der Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 49 dB(A) auf ca. 46 dB(A) reduzieren, womit der Orientierungswert von 45 dB(A) nur noch wenig bzw. nicht mehr überschritten wird.

Eine Festsetzung der Maßnahme im B-Plan ist nicht möglich, da die Maßnahme außerhalb des Umgriffes des B-Planes liegt. Grundsätzlich ist die Maßnahme geeignet die Lärmimmissionen zu reduzieren, sie liegt jedoch im Verantwortungsbereich des Baulastträgers bzw. der Gemeinde Feichten.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Aufgrund der Lage der Straße außerhalb des Geltungsbereiches, wird in der Begründung auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen. Bei der Ausführungsplanung sind sie zu berücksichtigen:

Die Gemeinde Feichten an der Alz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch die nahegelegene Gemeindestraße, berechnet und beurteilt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen eingehalten. Auf Grund der

Überschreitung der Orientierungswerte ist die Anwendung von Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind auf Grund der geringen Überschreitung aus Kostengründen nicht verhältnismäßig. Im Zuge einer anstehenden Fahrbahnsanierung sollte auf den Einsatz eines lärmindernden Asphalts geachtet werden.

Weiterhin wurden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster vorgeschlagen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln. Für den am stärksten betroffenen Planbereich ergeben sich Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile von bis zu 32 dB. Diese Anforderungen werden mit heute gängigen Bauteilen in der Regel bereits erfüllt. Weiterhin sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

8. Landratsamt Altötting, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 16.09.2024

„1) Bauzeitliche Reihenfolge / Perlschnur Nord/Süd (A.3 und C.4):

Es wurde eine Abgrenzung von zeitlichen Bauabschnitten (Nord und Süd) in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen getroffen.

Als Rechtsgrundlage dafür wird § 9 Abs. 2 BauGB angegeben.

Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in der Begründung auf Seite 16 erklärt.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann eine befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen festgesetzt werden.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Eine Bebauung der Grundstücke im Bauabschnitt Nord ist erst zulässig, wenn die Grundstücke im Bauabschnitt Süd sämtlich verkauft sind.“

In diesem Fall handelt es sich um eine sog. „aufschiebende Bedingung“ i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB.

Die Zulässigkeit einer Bebauung in dem nördlichen Bauabschnitt ist erst gegeben, wenn für den anderen (südlichen) Bauabschnitt eine formulierte Bedingung (= Verkauf sämtlicher Grundstücke) erfüllt ist.

Gemäß der Rechtsprechung bedarf es für die Rechtmäßigkeit einer entsprechenden Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eines eindeutig erkennbaren Umstandes, der die Bedingung auslöst. Die hier formulierte Bedingung erfüllt diese Anforderungen nicht.

Es sollte mit der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden, ob die getroffenen Festsetzungen notwendig sind.

Nach unserer Rechtsauffassung sind die getroffenen Festsetzungen als rechtlich äußerst bedenklich zu bewerten.

2) Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (A.5):

Es wird eine zeichnerische Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) getroffen. Es sollte zumindest in den Hinweisen erklärt werden, welche rechtliche Bedeutung im Unterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche diese Festsetzung hat.

3) Mitanrechnungsklausel (C.2.3):

Die getroffene (veränderte) Festsetzung zur sog. modifizierten Mitanrechnungsklausel (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ist weiterhin unklar.

Würde man die gesetzliche Regelung anwenden, wäre in diesem Fall bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 die maximale Überschreitung dieser GRZ bis zu 0,6, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, möglich.

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde folgendes regeln will:

Dieser Bebauungsplan soll, nur für den Nutzungsbereich II, eine Überschreitung bis zu einer GRZ von bis zu max. 0,8 zulassen, allerdings nur durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soweit deren Bodenüberdeckung mindestens 0,60 m beträgt und dauerhaft begrünt wird.

Sofern diese Annahme korrekt ist, wäre die entsprechende Festsetzung nochmals zu überarbeiten.

4) Abstandsflächen (C 2.4):

Es wird der Vorrang der Geltung des Art. 6 BayBO erklärt.

Es sollte klargestellt werden, ob hier eine „starre“ oder „dynamische“ Verweisung auf die BayBO gelten soll.

Es wird im Falle einer starren Verweisung folgende Formulierung empfohlen:

„Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.“

5) Nummerierung Hinweise:

Die Nummer 4 und 5 beziehen sich auf einen Hinweis. Die Nummerierung ist hier zu korrigieren.

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Zum Punkt „sog. aufschiebende Bedingung“: die Abgrenzung von zeitlichen Bauabschnitten (Nord und Süd): Die Festsetzung wird gelöscht. Es besteht eine redaktionelle Änderung im Bebauungsplan. In einer Absprache mit dem LRA AÖ sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderung bzw. durch die gelöschte Festsetzung nicht berührt. Es besteht somit keine erhebliche materielle Änderung.*
- 2) Die beiden Wendehämmer werden statt Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die verbleibende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) mit einer Flächengröße von ca. 60 m² wird, wie im Bebauungsplan Nr. 13 „Mankham“, als*

Anliegerweg festgesetzt. Alle Verkehrsflächen bleiben im Eigentum der Gemeinde Feichten a.d. Alz.

Die daraus resultierende Änderung der Festsetzung ändert die Grundzüge der Planung nicht.

- 3) *Für den Nutzungsbereich II wird aufgrund der geplanten Tiefgarage eine Gesamt-GRZ 0,8 ohne Bodendeckungsvorgaben festgesetzt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung bzw. es besteht keine erhebliche materielle Änderung durch die Entfernung der Vorgaben bezüglich der Bodendeckung.*
- 4) *Es wird in der Begründung darauf hingewiesen: „Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.“*
- 5) *Die Nummerierung der Hinweise wird korrigiert.*

**9. Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom
07.10.2024**

„Monitoring

Bisher fehlt im Bebauungsplan der folgende Hinweis: Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen, die hierzu notwendigen Kontrollen sind von einem privaten Sachverständigen (zweckmäßigerweise das mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Fachplanungsbüro) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln (Monitoring).

Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung.

Meldung Ökoflächenkataster

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (auch artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen!) werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

Abbuchung Ökokonto

Wir bitten, der Unteren Naturschutzbehörde für die dem Bebauungsplan zugeordnete(n) Ökokontofläche(n) einen Abbuchungsnachweis in Form eines Auszugs aus dem Ökokonto zu übersenden.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zum Punkt Monitoring:

Der folgende Hinweis „Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen, die hierzu notwendigen Kontrollen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln (Monitoring).“ wird im Bebauungsplan (D.) übernommen.

Es erfolgt eine unerhebliche redaktionelle Änderung des Bebauungsplans.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 30.09.2024

„vielen Dank für die weitere Beteiligung am Bauleitplanungsverfahren. Unsere Stellungnahme vom 14.05.2024 gilt unverändert weiter.“

Stellungnahme vom 14.05.2024 (E-Mail):

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Kapitel 17 wurden die Hinweise bereits übernommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

1. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 02.10.2024

„Die Ergänzung der Satzung um den Hinweis bzgl. landwirtschaftlicher Emissionen begrüßen wir.

Die Anregung, in der Satzung bei Einfriedungen einen Abstand von 50 cm zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu verankern, bleibt bestehen.

Neue bzw. weitere Bedenken gegen o.g. Planung bestehen nicht.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt vom Verfahren nach § 4a, § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB, Beteiligung der Behörden, Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2024, als Satzung unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) vom 16.10.2024 ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.

Gemeinde Feichten a.d.Alz, den 30. Oktober 2024

Grafstetter

Agnes Grafstetter

