

GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ
Landkreis Altötting



**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15
„MANKHAM BA II“
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

Begründung

Juli 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Feichten a.d.Alz
Angerstraße 3
D-84550 Feichten

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Feichten a.d.Alz
Landkreis Altötting

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ mit Grünordnungsplan

Begründung

Juli 2022

Inhalt

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Anlass und Auftrag | 3 |
| 2. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung | 4 |
| 4. | Städtebauliche Zielsetzung und Festsetzungen | 5 |
| 5. | Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 6. | Grundzüge der Planung | 8 |
| 7. | Verkehrerschließung | 8 |
| 8. | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 9. | Grünordnerische Planung und Zielsetzungen | 10 |
| 10. | Immissionsschutz | 11 |

Begründung

1. Anlass und Auftrag

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Feichten a.d.Alz weiterhin sehr groß. Die Gemeinde Feichten beabsichtigt weitere Wohnbaufläche zu erschließen und auch für Gewerbetreibende vor Ort in begrenztem Umfang Bauflächen zu schaffen. Daher soll das bestehende Baugebiet „Mankham BA II“ nach Süden um ein Mischgebiet erweitert werden. Ergänzend soll ein bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 „Mankham BA II“ enthaltenes Grundstück dem Mischgebiet zugeschlagen und dementsprechend überplant werden. Um die Erschließung des Mischgebietes zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feichten a.d.Alz hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2021 die **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“** beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

*„ing Traunreut GmbH“
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut*

beauftragt.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz als Wohnbaufläche gewidmet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Mankham“ wird daher im Parallelverfahren auch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feichten a.d.Alz durchgeführt. In der Sitzung des Gemeinderates vom 19. Januar 2022 wurde auch diese Änderung beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls das Ingenieurbüro ing Traunreut GmbH beauftragt.

3. Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung

Die für die Erweiterung geplante Fläche befindet sich im Ortsteil Mankham östlich anschließend an das Baugebiet „Mankham“ und südlich anschließend an das bestehende Baugebiet „Mankham BA II“. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zu ändernde Fläche mit der Flur Nr. 1436/24 liegt als Parzelle Nr. 13 am Südrand des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ und grenzt direkt an die Erweiterungsfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 1436/24 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1433 der Gemarkung Feichten a.d.Alz der Gemeinde Feichten.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs, durch Abbuchung einer Teilfläche von einer Ökokontofläche der Gemeinde Feichten auf dem Flurstück Nummer 1450 der Gemarkung Feichten, Gemeinde Feichten.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Festsetzungen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach Eigentumswohnungen, ist in der Gemeinde Feichten a.d.Alz nach wie vor ungebrochen hoch. Dieser Nachfrage begegnete die Gemeinde Feichten mit der Festsetzung der Baugebiete „Mankham“ und „Mankham BA II“. Für die 13 Parzellen des Baugebiets „Mankham“ (Bebauungsplan Nr. 13 „Mankham“ vom 19.12.2018) wurden 55 Bewerber gezählt. Für die Parzellen des mittlerweile in Bau befindlichen Baugebiets „Mankham BA II“ (Bebauungsplan Nr. 15 „Mankham BA II“ vom 15.12.2021) lagen bereits im Jahr 2020 über 75 Bewerbungen vor. Diese Zahlen veranschaulichen den hohen Bedarf an Bauland für die Bevölkerung. Ebenso bestehen zahlreiche Anfragen für Gewerbebauflächen, welche derzeit nicht gedeckt werden können.

Im Ortsbereich Feichten a.d.Alz sind derzeit nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke verfügbar. Eine Überplanung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsbereichs erfolgte bereits im Jahr 2017 mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2. Die kompakte und abgerundete Bebauung von Feichten a.d.Alz bietet kaum noch weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung. Am Hauptort Feichten a.d.Alz kann der gegenwärtige Wohnbauflächenbedarf auch nicht im Anschluss an bestehende Bebauung gedeckt werden, da der Gemeinde dort kurz- bis mittelfristig keine Flächen zur Verfügung stehen. Für den Ortsteil Mankham ist durch den vorhandenen, gut ausgebauten Geh- und Radweg und eine Fußgängerüberquerung eine gute fußläufige Anbindung zum Hauptort, der etwa 800 – 900 m entfernt ist, gegeben. In Feichten vorhandene Versorgungs- und Sozialeinrichtungen sind mit Wegstrecken von 900 bis 1000 m erreichbar. Im Vergleich dazu betragen gemäß der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Nahversorgung (BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015) die Wegstrecken zu Infrastrukturangeboten für Einwohner westdeutscher Landgemeinden durchschnittlich 2,4 km.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung den dringenden Bedarf der Gemeinde an Bauland zu decken und dafür ausreichende und günstig erschlossene

Flächen bereitzustellen. Dabei sollen im straßennahen, stärker lärmbeeinflussten Bereich am Südrand von Mankham Mischnutzung und die Ansiedelung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Durch Anbindung des neuen Baugebiets an die vollständig erschlossenen Baugebiete "Mankham" und „Mankham BAII“ sind die Parzellen des geplanten Mischgebiets bereits verkehrlich angebunden und erschlossen. Es ergibt sich eine sehr günstige Erschließung sowie eine Abrundung des Ortsteils Mankham.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt, um in dem straßennahen Bereich neben Wohnnutzung auch Geschäfts -oder Bürogebäude und sonstige Gewerbenutzungen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Das Flurstück Nummer 1436/44 wird im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ mit überplant und dem Mischgebiet zugeordnet, da entsprechende Anfragen für eine Nutzung mit größeren Gewerbebauten vorliegen.

Um im Interesse des der von Gesetzgeber und Politik geforderten Flächensparens bei Schaffung von Mischbauflächen den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten, wird – in Orientierung an den Festsetzungen des Baugebietes Mankham BA II - eine großzügige Höhenentwicklung der Bebauung angestrebt. Für Grundstücke im Nutzungsbereich I, in dem der Schwerpunkt der Gewerbenutzung im Mischgebiet vorgesehen ist, wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 7,75 m festgesetzt. Die Gemeinde hält eine großzügige Höhenentwicklung für vordringlich und seitliche Wandhöhen von 7,75 m für das Ortsbild durchaus vertretbar. Für Grundstücke im Nutzungsbereich II wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Mit Vorgabe einer traufseitigen Mindestwandhöhe von 4,80 m für beide Nutzungsbereiche sollen der Bau von Bungalows und somit eine wenig flächensparende Bebauung verhindert werden.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung dienen der Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild und orientieren sich an der bereits vorhandenen oder geplanten

Nachbarbebauung. Als besonderes gestalterisches Element werden im Nutzungsbereich I zusätzlich Mansarddächer zugelassen.

Die versiegelten Flächen werden möglichst geringgehalten, die Erschließung durch Nutzung bereits vorhandener Strukturen optimiert. Immissionsschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt.

5. Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs umfasst eine Fläche von **4.242 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Bebauungs- und Grünordnungsplan:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Mischgebietsbauflächen einschl. Grünflächen | 4.169 m² |
| • Verkehrsflächen | 73 m² |

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses auf das ausgeglichene Verhältnis zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausgerichtet. Im Nutzungsbereich I werden daher Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen. Ausnahmsweise sollen sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden können. Nicht zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht zulässig. Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird für Wohnbebauung im Nutzungsbereich II eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30, für Gewerbebebauung im Nutzungsbereich I eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgelegt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung und zur Gestaltung der Bauten, dienen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

6. Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung sieht die Gemeinde die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (MI) sowie zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,6 bzw. 0,3) an.

7. Verkehrserschließung

Die Erweiterungsfläche wird nordseitig durch zwei bereits bestehende Stichstraßen über die bestehende Ringstraße der Baugebiete „Mankham“ und "Mankham BA II" an die Feichtener Straße angebunden.

Um eine Nutzung der straßenbegleitenden Stellplätze durch Grundstückseigentümer zu reduzieren, werden je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder Carport, auf Privatgrund vorgegeben. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage oder ein Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinn den § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV). Im Nutzungsbereich I sind zusätzlich zu Garagen und Carports Tiefgaragen zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung zur Ver- und Entsorgung ist mit dem bestehenden Baugebiet „Mankham BA II“ bereits weitgehend vorbereitet.

Die Erweiterung wird wie das bestehende Baugebiet an das örtliche Energieversorgungsnetz (EGTF Tacherting / Feichten) angeschlossen. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufgestellt und so in den Einfriedungen integrieren sein, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bepflanzungen soll von Erdkabeln ein Sicherheitsabstand gehalten werden.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband zur Wasserversorgung „Otting-Pallinger-Gruppe“) in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der aus der zukünftigen Bebauung anfallende häusliche Abwässer erfolgt durch Einleitung in das gemeindliche Kanalisationsnetz (im Trennsystem) der Gemeinde Feichten a.d.Alz und somit durch vollbiologische Ausreinigung in der Kläranlage Tacherting. Die Kanaltiefen und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes und der Kläranlage Tacherting reichen aus, um alle Anwesen ohne größere Probleme an das Kanalnetz anschließen zu können.

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien wie für das bestehende Baugebiet „Mankham BA II“. Eine dezentrale Versickerung wird angestrebt. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (Baugrundgutachten IN Gebauer vom 21.06.2018; Auftreten von stark durchlässigen Kieslagen unter schwach durchlässigen Deckschichten) wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich ist. Soweit auf den Baugrundstücken wegen schwach durchlässiger Deckschichten keine Versickerung über die belebte Bodenzone möglich ist, ist gemäß DWA-Blatt A 138 (S. 13) eine Versickerung von Dach- und Terrassenflächen des Wohngebiets in Rigolen, Rohrrigolen oder Schächten vertretbar. Die Festsetzungen berücksichtigen beide Möglichkeiten. Eine Straßenentwässerung über Sickerschächte gemäß amtlichen

Richtlinien ist vorgesehen. Das auf dem Grundstück durch Dachentwässerung anfallende Regenwasser soll in Wasserzisternen gesammelt werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

9. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen denen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“. Die Ortsrandeingrünung am Ostrand wird nach Süden hin fortgesetzt. Im Süden ist durch die im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgesetzte Ausgleichsfläche bereits eine Ortseingrünung gegeben. Durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets auf öffentlichen und privaten Grünflächen sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemäß Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt für die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mankham BA II“ 1.264 m² (siehe Umweltbericht).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches, durch Abbuchung einer Teilfläche mit 1264 m² gemäß Plandarstellung von einer auf der Flurstück Nummer 1450 Gemarkung Feichten, Gemeinde Feichten hergestellten Ökokontofläche (ÖFK-ID 193421; siehe Umweltbericht).

10. Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehr auf der südlich des Erweiterungsbereiches liegenden Gemeindestraße. Die Höchstgeschwindigkeit ist dort auf 60 km/h beschränkt. Andere relevante Lärmquellen liegen im Umfeld nicht vor.

Eine von der Gemeinde im März 2018 an der Gemeindestraße am südlichen Ortsrand von Mankham durchgeführte Verkehrszählung (9 Zähltag) ergab eine durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1.586 KFZ/24h (für das Jahr 2018). Hochgerechnet ergibt sich ein Prognose-DTV von 1824 KFZ/24h (für das Jahr 2033).

Aufgrund der unproblematischen Lage- und Geländesituation ist eine Bewertung der Einwirkungen durch Verkehrslärm relativ einfach möglich. Eine Straßenverkehrslärberechnung der Mittelungspegel nach RLS-90 im vereinfachten Rechenverfahren für lange, gerade Fahrstreifen (DB-Rechner, <http://www.staedtebauliche-laermfi-bel.de>) ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (Tag: 60 dB(A) / Nacht: 50 dB(A)) derzeit erst ab einem Abstand von mehr als 14 m zur Fahrstreifenmitte (siehe Abb. 1) eingehalten werden, im Prognosejahr erst ab einem Abstand von mehr als 15 m zur Fahrstreifenmitte (siehe Abb. 2).

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!



| | Ihre Eingabe | Beitrag (Tag) |
|---|---|---------------------|
| DTV :  | 1586 | 59.7 dB(A) |
| Straßengattung: <input type="text" value="Gemeindestraßen"/> | | |
| Höchstgeschwindigkeit | 60 km/h | -3 dB(A) |
| Straßenoberfläche: <input type="text" value="nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone"/> |  | 0 dB(A) |
| Steigung / Gefälle: | 1 % | 0 dB(A) |
| Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: | 14 m | 4.1 dB(A) |
| Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: | 2,25 m | |
| Boden- und Meteorologiedämpfung | | -1.1 dB(A) |
| Mittelungspegel (Tag/Nacht) | T 59.7 dB(A) | N 49.6 dB(A) |
| Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 64 m einsehen können! | | |

Abb. 1: Lärmberechnung nach RLS-90 für das im Jahr 2018 ermittelte DTV, sich ergebende Mittelungspegel bei 14 m Abstand des Immissionsorts zur Fahrstreifenmitte.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!



| | Ihre Eingabe | Beitrag (Tag) |
|---|---|---------------------|
| DTV :  | 1824 | 60.3 dB(A) |
| Straßengattung: Gemeindestraßen | | |
| Höchstgeschwindigkeit | 60 km/h | -3 dB(A) |
| Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone |  | 0 dB(A) |
| Steigung / Gefälle: | 1 % | 0 dB(A) |
| Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: | 15 m | 3.8 dB(A) |
| Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: | 2,25 m | |
| Boden- und Meteorologiedämpfung | | -1.3 dB(A) |
| Mittelungspegel (Tag/Nacht) | T 59.8 dB(A) | N 49.7 dB(A) |
| Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 68 m einsehen können! | | |

Abb. 2: Lärmberechnung nach RLS-90 für das für das Jahr 2033 prognostizierte DTV, sich ergebende Mittelungspegel bei 15 m Abstand zur Fahrstreifenmitte.

Zur Lärmschutzvorsorge kann bereits anhand dieser vereinfachten Berechnung mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Mischbebauung von Straßenlärm nicht erheblich betroffen sein wird, da der geringste Abstand eines Bau-feldes zur Fahrstreifenmitte bei > 18 m liegt.

Feichten a.d.Alz , den 20.07.2022

.....

(Dienstsiegel)

Johann Vordermaier
1. Bürgermeister