

GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ  
Landkreis Altötting



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

**Umweltbericht**

März 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](mailto:traunreut@ing-ingenieure.de)  
[www.ing-ingenieure.de](http://www.ing-ingenieure.de)

Gemeinde Feichten a.d.Alz  
Landkreis Altötting

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

### **Umweltbericht**

**März 2022**

#### **Inhalt**

<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>3 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung</b>	<b>6</b>
<b>4 Quellen für die Beschreibung und Bewertung des Umweltberichts</b>	<b>7</b>
<b>5 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)</b>	<b>8</b>
<b>6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>14</b>
<b>6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>6.2 Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung</b>	<b>22</b>
<b>8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>25</b>
<b>9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen</b>	<b>25</b>
<b>10 Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>25</b>
<b>11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)</b>	<b>26</b>
<b>12 Zusammenfassung</b>	<b>27</b>

# Umweltbericht

## 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 der Bebauungsplanänderung wurde das Büro

*„ing Traunreut GmbH“*

*Georg-Simon-Ohm-Str. 10*

*D-83301 Traunreut*

beauftragt.

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

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.04 wurde die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne eingeführt. Der Umweltbericht als deren wesentlicher Bestandteil bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und stellt eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange dar.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) bilden die Grundlage für die erforderlichen Inhalte und die Struktur.

Die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

## **2 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz, Landkreis Altötting, hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ beschlossen. Die geplante Erweiterung schließt südlich an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ an und rundet den Ortsteil Mankham nach Süden ab. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Süden schließt an die Erweiterungsfläche eine Ausgleichsfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,24 ha. Es liegt auf dem Flurstück Nr. 1436/44 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1433 der Gemarkung Feichten a.d.Alz, Gemeinde Feichten.

Der Geltungsbereich wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abb. 1); das zu überplanende Grundstück ist als Wohnbauland im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt und derzeit eine rückgebaute Baustelleneinrichtungsfläche der im September 2021 abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen Mankham II.



Abb. 1: Plangebiet am Ortsrand von Mankham, anschließend an die Baugebiete Mankham und Mankham BA II (grau umrandet); digitale Flurkarte (2022), amtliches Luftbild (2020, noch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet Mankham II)

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.

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets (MI) soll dem Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen - welche das Wohnen nicht wesentlich stören - im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung und Minderung der Bodenversiegelung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 im Nutzungsbereich I und 0,3 im Nutzungsbereich II festgelegt. Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung, zur Gestaltung der Bauten, zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung, dienen der Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

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.

### 3 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung

Als wesentliche **gesetzliche Grundlagen des Umweltschutzes** werden die einschlägigen Vorgaben des Baurechts (BauGB) und der Umweltgesetzgebung (insbesondere UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDSchG) mit Rechtsverordnungen und behördlichen Leitfäden bei der Planung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Demnach liegt Feichten a.d. Alz in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß LEP 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln.

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen (Z) bzw. den dort formulierten Grundsätzen (G) einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3) bzw. den dort formulierten Grundsätzen zum Wohnwesen.

Als zu beachtende und relevante Ziele der Regionalplanung sind insbesondere die Punkte Siedlungswesen bzw. –entwicklung anzuführen. So entspricht die Planung dem Leitbild der Siedlungsentwicklung gem. dem Regionalplan der Planungsregion Nr. 18, Südostoberbayern, das eine *ressourcenschonende Siedlungsentwicklung* in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur fordert (Regionalplan PR Nr. 18 II 1 & 3 ff. Z bzw. G).

Dabei soll die *weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet* sein. Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen (G) bzw. Zielen (Z) entspricht die vorliegende Planung, da sich die Siedlungsentwicklung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche anlehnt und vorhandene Infrastrukturen nutzt.

Den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms bzw. des Regionalplans wird die Planung im Hinblick auf eine *schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft* insofern gerecht, dass die geplante Bebauung an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen anbindet und angemessen eingegrünt wird. Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit sind nicht betroffen. Im Bereich der Erweiterung des Baugebietes ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** für den Landkreis Altötting weist für den Geltungsbereich keine Ziele, Maßnahmen oder Schwerpunkte des Naturschutzes aus. Ca. 130 m nordöstlich des Geltungsbereichs sind für ein Kleingewässer / Trittssteinbiotop Ziele und Maßnahmen angegeben.

#### **4 Quellen für die Beschreibung und Bewertung des Umweltberichts**

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze oder Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Naturschutzfachdaten, BayernAtlasPlus, FIN-Web, Daten zu Natura 2000-Gebieten und Schutzgebieten nach BayNatSchG, Fachdaten zu Gewässern, Hochwassergebieten, Grundwasser, Geologie und Böden, Bodenschätzung, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU Stand 2022);
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung, LfU Stand 2022;
- Ökoflächenkataster Bayern, LfU Stand 2022;
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Altötting, LfU 1996;
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan Feichten a.d.Alz, Planauszug;
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (2019); Hinweise der Kreisheimatpflege;
- Umweltzustandsbericht für den Landkreis Altötting, Landratsamt Altötting Stand 2019;
- BauGB, UVPG, BNatSchG, BayNatSchG, WHG, BayWG, BImSchG, BBodSchG, BayBodSchG, BayDschG;

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung BaySTMVLU 2003;
- Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Ergänzte Fassung BaySTMVLU 2007;
- Ortsbegehungen und Begehungen zu Wiesenbrütervorkommen, ing Traunreut GmbH 2018, 2019 und 2020;
- Baugrundgutachten, IB Gebauer, 21.06.2018 für den Bebauungsplan „Mankham“;
- Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 15 „Mankham BA II“ der Gemeinde Feichten a.d.Alz mit 1. Änderung (Unterlagen ing Traunreut GmbH 2020/2021).

## 5 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

### ***Naturräumliche Gegebenheiten***

Das Planungsgebiet liegt in der *naturräumlichen Haupteinheit 05 „Inn-Isar-Schotterplatten“*, *naturräumlichen Einheit 053-A „Alzplatte“*, *naturräumliche Untereinheit 053-A „Altmoränen- und Schotterlandschaft der Alzplatte“* (Daten LfU 2017, ABSP). Die Alzplatte liegt beidseits der Alz und bildet zwischen dem Inn-Chiemsee-Hügelland, dem Salzach-Hügelland und dem Unteren Inntal ein großflächiges Dreieck, das nach Süden spitz zuläuft. Sie besteht aus mächtigen Schottermassen, die von den Schmelzwässern in das Gletscher-Vorland getragen wurden.

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhenlage von ca. 516 bis 517 m üNN. Das Gelände ist im Wesentlichen flach ausgebildet und schwach nach Nordosten geneigt.

Als *potentielle natürliche Vegetation* (Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde), gilt im Geltungsbereich ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen- Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

**Realnutzung**

Das Plangebiet ist auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1433 eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Das Flurstück 1436/44 wurde aktuell als Baustelleneinrichtungsfläche / Lagerplatz für Baumaterial genutzt. Wertgebende Lebensraum- oder Landschaftsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Natura 2000-Gebiete, naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur**

Der Änderungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes.

Auch sonstige Naturschutzflächen oder Landschaftsschutzflächen nach BNatSchG und BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem von Intensivlandwirtschaft dominierten Bereich nicht vorhanden.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche des bestehenden Bebauungsplans „Mankham BA II“ an. Ca. 130 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Ökokontofläche der Gemeinde Feichten a.d.Alz.

**Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Eingriffsbereich liegt in der Region „Tertiär-Hügelland und voralpine Schotterplatten“ (T) der Bayerischen Roten Liste Fauna bzw. „Molasse-Hügelland“ (H) der Bayerischen Roten Liste Teil Flora.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Auch in der Artenschutzkartierung Bayern sind für das Bearbeitungsgebiet und dessen unmittelbares Umfeld keine bedeutsamen Tier- und Pflanzenarten erfasst.

Südlich des Geltungsbereichs liegen ehemals landwirtschaftliche Intensivflächen, welche nun als Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Mankham BA II“ ökologisch aufgewertet werden. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen die bestehenden Baugebiete „Mankham“ und „Mankham BA II“ an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich landwirtschaftliche Intensivflächen.

Der Geltungsbereich ist sehr strukturarm. Gehölze, Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Insgesamt ist im Geltungsbereich von geringer Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht

ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt.

### **Angaben zur Berücksichtigung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Der Geltungsbereich ist sehr strukturarm (ausgeräumte landwirtschaftliche Intensivfläche). Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Es ist von geringer Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt. Für prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich aufgrund seiner Strukturarmut keine nennenswerte Lebensraumbedeutung.

Von artenschutzrechtlichen Konflikten ist als Folge der Bebauungsplanung nicht auszugehen. Durch die Planung werden für potenziell im Gebiet vorkommende und artenschutzrechtlich relevante Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

### **Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und ist auf der Teilfläche der Flurstück Nr. 1433 Gemarkung Feichten a.d.Alz eine durchwegs unversiegelte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die Fläche auf Flurstück Nummer 1436/44 Gemarkung Feichten ist aktuell als unkultivierte Fläche kartiert. Gemäß Bodenschätzung liegt im Westteil (Baugebiet) ein Ackerstandort mit Ackerzahl 66 vor, im Osten (Ausgleichsfläche) ein Grünlandstandort auf Lehm mit der Grünlandzahl 59.

### **Boden**

Zwischen Alz und Salzach besteht die Alzplatte hauptsächlich aus Schottern aus der drittletzten, der Mindel-Eiszeit. Eine bis zu mehreren Meter dicke, fruchtbare Schicht

aus Lößlehm aus den beiden letzten Eiszeiten überdeckt die Schotterschichten. Im Geltungsbereich befinden sich Hochterrassen- bzw. Vorstoßschotter der Kirchweidacher Phase mit Lößlehmüberdeckung (Geologische Karte von Bayern, Blatt Trostberg).

Als Bodentyp tritt auf den mit Lößlehm überdeckten Schottern im westlichen Bereich ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) auf (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Im Geltungsbereich ist aufgrund der bisherigen Vornutzung durch die Landwirtschaft nicht mit Altlasten zu rechnen. Von Bodenbeeinträchtigungen aufgrund von Stoffeinträgen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aber auszugehen (vgl. Umweltzustandsbericht für den Landkreis Altötting 2019).

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt). Anfallendes Niederschlagswasser verdunstet bzw. versickert überwiegend unmittelbar vor Ort.

Aufgrund des auch im Geltungsbereich ausgeprägten typischen hohen Lehm- bzw. Tonanteils in den Böden des Naturraums Alzplatte kann der Niederschlag großflächig nur wenig versickern und läuft somit bevorzugt oberflächlich ab. Die Alzplatte ist deshalb geprägt durch ein natürliches, feingliedriges Entwässerungsnetz, das die gesamte Hochterrasse in Wellen überzieht und ihr einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Viele der kleineren Wasserläufe sind nur temporär wasserführend.

Der Grundwasserspiegel dürfte gemäß Angaben der geologischen Karte bei ca. 475 m üNN und somit ca. 40 m uGOK liegen. Dies bestätigt auch eine Brunnenbohrung, die ca. 100 m östlich des Planungsgebietes durchgeführt wurde. Dabei wurde in 40,95 m u. AP Grundwasser erreicht.

Aufgrund mächtiger bindiger Deckschichten (schwach durchlässig) über stark durchlässigen risseiszeitlichen Kiesen (Ergebnis des Baugrundgutachtens) besteht nur geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, aber auch geringe Versickerungsleistung.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Geltungsbereichs ist von Vorbelastungen durch Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln auszugehen (vgl. Umweltzustandsbericht für den Landkreis Altötting 2019).

### ***Luft***

Für die Lufthygiene kommt dem Gebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und dem Fehlen von Gehölzen (keine Filterwirkung für Luftschadstoffe und nur sehr geringe Produktion von Sauerstoff) nur geringe Bedeutung zu.

### ***Klima***

Das Klima der Alzplatte ist durch den Einfluss der naheliegenden Alpen feucht und kühl, die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei 7,5 Grad Celsius, der durchschnittliche Niederschlag schwankt zwischen 950 mm im Süden und 1.100 mm im restlichen Gebiet. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche hat der Geltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluft- und Kaltluftentstehung für die angrenzenden Wohnbereiche.

### ***Landschaft***

Der Geltungsbereich ist derzeit relief- und strukturarm ausgeprägt (intensivlandwirtschaftliche Fläche, weitgehend ebene Lage).

Durch die westlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzende zukünftige Bebauung wirkt der Planungsbereich bereits in den Ortsbereich von Mankham integriert. Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die geplante Erweiterung des Bebauungsplans fügt sich in die bestehende Planung nahtlos ein und es bleibt ein aufgelockertes, ländliches Ortsbild erhalten, das sich dem bisherigen Ortsbild von Mankham anpasst.

### ***Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung insgesamt***

Immissionen: Die Erweiterung des Bebauungsplans befindet sich zwar im Einwirkungsbereich von öffentlichem Verkehr (Feichtener Straße): Überschlägige

Berechnungen ergeben jedoch, dass keine der Bauparzellen von Straßenlärm erheblich betroffen ist (siehe Begründung).

Wohnen und Erholung: Für die Naherholung der Bürger von Mankham spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche ist bisher weder durch Wege erschlossen noch bietet die Lage und die derzeitige Nutzung Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen.

Bevölkerung insgesamt: Die Bevölkerung der Gemeinde Feichten wächst kontinuierlich an (prognostiziert wird ein Anstieg um 4,4% von 1.164 Einwohnern in 2017 auf 1.210 in 2031; Demographiespiegel für Bayern 2019). Gemäß den bei der Gemeinde eingegangenen Anfragen besteht aber gerade seit den letzten Jahren eine sehr starke Nachfrage nach Bauland und nach Eigentumswohnungen, so dass das Bevölkerungswachstum vermutlich stärker als prognostiziert ausfallen wird.

### ***Kultur- und Sachgüter***

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Ortsteil Mankham zählt zu einer der frühesten Siedlungen. Die besondere Siedlungsgunst und Siedlungsspuren in der Umgebung lassen auch in Mankham die Möglichkeit früher menschlicher Besiedelung annehmen.

Bekannte Bau- und Bodendenkmäler werden aber von der Planung nicht betroffen (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Auskunft Kreisheimatpflege).

### ***Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern***

Von den immer vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Geltungsbereich diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Oberflächenwasser / Boden / Grundwasser sowie diejenigen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Lebensraumeignung / Fauna und zwischen Vegetation und Landschaftsbild (Strukturierung, Ortseingrünung) besonders hervorzuheben. Diese Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich negativ besetzt.

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte es nicht zu einer Umsetzung der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kommen, sind folgende Entwicklungen denkbar/wahrscheinlich:

- Weiterhin intensive Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ohne bedeutende Auswirkungen auf Natur und Landschaft.
- Ansiedlung der geplanten Nutzungen an einer anderen Stelle, mit für Natur und Landschaft unter Umständen höheren Belastungen.

### **6.2 Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird bei den Schutzgütern voraussichtlich zu folgenden Beeinträchtigungen führen:

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>	<p>Im Geltungsbereich gehen nur Flächen mit geringer Lebensraumeignung (landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen) durch Überbauung verloren (Gebäude, Anlage von Verkehrsflächen).</p> <p>Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen zur Randeingrünung und Durchgrünung des Wohngebiets (Ortsrandeingrünung mit Gehölzen, Baumpflanzungen auf Grundstücken; standortheimische Gehölze) werden im Geltungsbereich neue Habitatstrukturen geschaffen.</p>	gering		
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung	Gesamterheblichkeit		
<b>Fläche</b>	<p>Für die vorgesehene Wohnbebauung werden unvermeidbar 73 m<sup>2</sup> Fläche für voll versiegelte Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Fußweg) und 1,87 ha Fläche für Wohnbebauung einschließlich privater Gärten festgesetzt.</p> <p>Es handelt sich um Flächen, welche bisher intensiv als Ackerland bewirtschaftet wurden.</p> <p>Durch den besonders kleinen Anteil an voll versiegelten Verkehrsflächen in Relation zum erschlossenen Areal, durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (0,3 bzw. 0,6) und Eingrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken, Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze werden die Beeinträchtigungen und der Versiegelungsgrad gemindert.</p>	mittel		
	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelnerheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Boden</b>	<p>Durch die Planung werden rund 4.242 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche, die bisher landwirtschaftliche als Ackerland bewirtschaftet wurde, überplant. Davon werden 73 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen voll versiegelt. 121 m<sup>2</sup> dienen als Grünfläche mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung und begünstigen die Entwicklung von naturnahen Bodenverhältnissen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. 4.048 m<sup>2</sup> stehen als Fläche für Gewerbe- und Wohnbebauung einschließlich privater Gärten zu Verfügung. Diese Flächen unterliegen einer Grundflächenzahl von 0,6 im Nutzungsbereich I und 0,3 im Nutzungsbereich II.</p> <p>Mit der Versiegelung für neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur.</p> <p>Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für Stellplätze und nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen aber. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.</p>			Mittel
	<b>Baube- dingt</b>	<b>Anlagebe- dingt</b>	<b>betriebsbe- dingt</b>	
Einzel-erheblichkeit	mittel	mittel	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Grundwasser</b>	Aufgrund mächtiger bindiger Deckschichten (schwach durchlässig) über stark durchlässigen risseiszeitlichen Kiesen (Ergebnisse des Baugrundgutachtens) besteht nur geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, aber auch geringe Versickerungsleistung. Durch Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Behandlung von Abwasser und Oberflächenentwässerung werden Risiken für das Grundwasser ebenfalls minimiert. Mit dem Wegfall der Düngung und des Einsatzes von PSM auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs und der Ausgleichsfläche kommt es eher zu einer Verringerung der Grundwasserbelastung.			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Oberflächenwasser</b>	Im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelnerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Klima/Luft</b>	<p>Es ist kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet betroffen.</p> <p>Die Durchlüftung der umliegenden Bauflächen wird durch die festgesetzte geringe Gebäudehöhe und die Lage der Flurstücke nur wenig beeinträchtigt.</p> <p>Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen infolge von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzgebote zur Durchgrünung ausgeglichen.</p>			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelerheblichkeit	gering	gering	gering	

Schutzgut	Auswirkung			Gesamterheblichkeit
<b>Mensch/Lärm/Immissionschutz</b>	<p>Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwar im Einwirkungsbereich von öffentlichem Verkehr (Feichtener Straße), die Berechnungen ergaben jedoch, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden und keine der Bauparzellen von Straßenlärm erheblich betroffen ist .</p> <p>Während der Bauzeiten ist durch den Baulärm zeitlich begrenzt mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.</p>			mittel
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelerheblichkeit	mittel	gering	mittel	

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>			<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Mensch/Wohnen und Erholung</b>	Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten. Die Eingrünungsmaßnahmen werden die Naherholungseignung eher erhöhen.			gering
	<b>Baube- dingt</b>	<b>Anlagebe- dingt</b>	<b>betriebsbe- dingt</b>	
	Einzelerheblichkeit	gering	gering	

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>			<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Die geplante Einzelhausbauweise mit begrenzter Wandhöhe führt die im Umfeld bereits vorhandene Wohnbebauung in ähnlicher Weise fort. Die geplante Bebauung fügt sich relativ gut in die Randsituation ein, rundet den Ort ab und greift nicht erheblich in das Landschaftsbild ein. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung im Osten, die bereits bisher festgesetzte Ausgleichsfläche im Süden und die Vorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets kann das derzeit strukturarmer Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.			gering
	<b>baube- dingt</b>	<b>anlagebe- dingt</b>	<b>betriebsbe- dingt</b>	
	Einzelerheblichkeit	gering	gering	

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>			<b>Gesamterheblichkeit</b>
<b>Kultur- /Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmäler sind gemäß amtlichen Fachdaten innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p> <p>Zur Sicherung nicht auszuschließender Bodenfunde beabsichtigt die Gemeinde Voruntersuchungen im Zuge der Erschließungsarbeiten.</p> <p>Funde im Baugebiet sind zu melden, um ggf. in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geeignete Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen abzustimmen.</p>			gering
	<b>baubedingt</b>	<b>anlagebedingt</b>	<b>betriebsbedingt</b>	
Einzelerheblichkeit	gering	gering	gering	

***Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Vorbelastungen hinsichtlich Immissionen bestehen im Geltungsbereich durch Verkehrsbetrieb auf der Feichtener Straße. Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Immissionen durch Straßenverkehr sind aber gemäß überschlägigen Berechnungen nicht zu erwarten (siehe Begründung).

***Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern***

Die sachgerechte Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung ist im Bebauungsplan festgesetzt und sind durch die Gemeinde sichergestellt.

***Nutzung erneuerbarer Energien / Sparsame Nutzung von Energie***

Die Gemeinde Feichten hat in den letzten Jahren ihr Fernwärmenetz (basierend auf erneuerbaren Energien durch Biogasanlage und Hackschnitzelheizung) für den Hauptort Feichten und für das Baugebiet Mankham ausgebaut, so dass Bauwerber in Mankham ihr Anwesen an die Fernwärmeversorgung anschließen können.

***Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen***

Die Darstellungen des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplans werden insoweit berücksichtigt, als die „sonstigen Grünflächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt / Ortsbild / Ortsrandeingrünung“, die der Ortsrandeingrünung dienen, in den Geltungsbereich übernommen werden.

***Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen***

Durch die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine Nutzungen mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zugelassen.

## **7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen; Eingriffsregelung**

### **Vermeidung und Eingriffsminderung**

Durch die nachfolgenden Maßnahmen (Festsetzungen im Bebauungsplan / Grünordnungsplan, Hinweise) werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert, insbesondere die versiegelten Flächen möglichst gering gehalten:

- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten, zur Verminderung des Versiegelungsgrades;
- Pflanzbindungen zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes und zur Durchgrünung des Baugebietes (Baumpflanzungen auf Grundstücksflächen);
- Festsetzung von für Kleintiere unterkriechbaren Einfriedungen;
- Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung; Anfallende Niederschlagswässer sind gemäß Festsetzungen soweit möglich über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen sind vor allem die Überbauung und Bodenversiegelung von Flächen.

### **Kompensationsbedarf**

Gemäß Ministerialschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 (Az. 21-4090.12-10-4, 26-4692-2-1) Punkt 7 hat sich die Gemeinde Feichten dazu entschieden, die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes weiterhin auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMVLU) in der ergänzten Fassung aus dem Jahr 2003 vorzunehmen.

Durch die Bewertung gemäß dem Leitfaden ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

<b>2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Mankham BA II", Teilflächen</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Derzeitige Bedeutung der Fläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich gesamt	4.242 m <sup>2</sup>				
Bauland Mischgebiet Nutzungsbereich I, Fl.-Nr. 1436/44 Gmk. Feichten a.d.Alz	864 m <sup>2</sup>	gering ( I, uW) Bauland mit GRZ 0,3	GRZ max. 0,60 / hoch	0,15	130 m <sup>2</sup>
Bauland Mischgebiet Nutzungsbereich I, Fl.-Nr. 1433T Gmk. Feichten a.d.Alz	1.930 m <sup>2</sup>	gering ( I, oW) Acker	GRZ max. 0,60 / hoch	0,4	772 m <sup>2</sup>
Bauland Mischgebiet Nutzungsbereich II mit Pflanzbindungen	1.448 m <sup>2</sup>	gering ( I, oW) Acker	GRZ max. 0,30 /gering	0,25	362 m <sup>2</sup>
<b>Summe Kompensationsbedarf m<sup>2</sup></b>					<b>1.264 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffe durch Bebauung auf der Teilfläche „Bauland Mischgebiet Nutzungsbereich I, Fl.-Nr. 1436/44 Gmk. Feichten a.d.Alz“ wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ bereits mit dem Kompensationsfaktor 0,25 ausgeglichen. Grundlage dieser Bewertung war eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 im Bebauungsplan „Mankham BA II“. In der 2ten Änderung des Bebauungsplans „Mankham BA II“ wird die maximal zulässige GRZ auf 0,6 erhöht. Der bereits erbrachte Ausgleich wurde bei der neuerlichen Bewertung berücksichtigt, indem die Eingriffsschwere auf der betroffenen Fläche gemäß Leitfaden als „hoch“ eingestuft wurde. Der Kompensationsfaktor berücksichtigt die Steigerung der Schwere des Eingriffs mit dem Faktor 0,15 und trägt damit dem bereits erfolgten Ausgleich im Bebauungsplan Nr. 15 „Mankham BA II“ Rechnung.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ ergibt gemäß Leitfaden einen Bedarf von insgesamt 1.264 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.

**Kompensation:**

Kompensation	Fläche m <sup>2</sup>	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m <sup>2</sup>
Abbuchung von Ökokontofläche (ÖFK ID 193421) auf Fl. Nr. 1450 Gmk. Feichten a.d.Alz	1.264	artenreiches Extensivgrünland (G214)	1,0	1.264
<b>Summe Kompensationsfläche m<sup>2</sup></b>				<b>1.264</b>

Die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe für die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches, durch Abbuchung einer Teilfläche von 1264 m<sup>2</sup> gemäß Plandarstellung von einer auf der Flurstück Nummer 1450 Gemarkung Feichten, Gemeinde Feichten hergestellten Ökokontofläche (ÖFK-ID 193421).

**Kompensationsmaßnahmen:**

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung, gemäß § 15 BNatSchG und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird durch Flächen-Abbuchung von der bestehenden Ökokontofläche der Gemeinde auf Flurstück Nr. 1450 Gemarkung Feichten a.d.Alz erbracht.

Auf Flurstück Nr. 1450 wurde eine Ökokontofläche geschaffen, indem Intensivgrünland (G11) aus der Bewirtschaftung herausgenommen wurde. Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland (G214). Als Gestaltungsmaßnahmen wurden eine 2-jährige Aushagerung durch Getreideanbau ohne Düngung und Pflanzenschutz mit vollständiger Aberntung, Bodenvorbereitung und Einsaat von artenreichen Regio-Saatgut geplant. Im nördlichen Bereich der Ökokontofläche wurden zudem drei flache, temporär Wasser führende Senken (Vogelseigen, Gefälle weniger als 10 %, maximale Tiefe 1,0 m) angelegt. Die Pflegemaßnahmen auf der Fläche umfassen: Mahd ab September mit Beseitigung des Mähguts, alternativ Ross- oder Schafbeweidung, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

## **8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der erforderlichen Anbindung nördlich an das bestehende Baugebiet „Mankham BA II“ und der dort bereits vorgegebenen Anschlüsse durch zwei Stichstraßen sind wesentliche Planungsparameter bereits vorgegeben. Bedingt durch die vergleichsweise geringe Flächenausdehnung des Geltungsbereiches sind die Grundstücke im Geltungsbereich durch die oben genannten Stichstraßen bereits voll erschlossen.

Die vorliegende Planung stellt städtebaulich und in ihrem Umfang eine maßvolle Erweiterung der Baugebiete Mankham und Mankham BAII dar und erzielt grünordnerisch eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild.

## **9 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Durch die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten und weiterhin gültigen Maßnahmen können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern verringert oder vermieden und die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensiert werden.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ausgleich gemäß § 1a BauGB für die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ erbracht. Es verbleiben somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

## **10 Verfahren bei der Umweltprüfung; Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Vorgehensweise bei der Erstellung des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 BauGB sowie an dem behördlichen Leitfaden: „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung BayST-MVLU 2007.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden verbal-argumentativ.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter waren im Allgemeinen gut prognostizierbar.

## **11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand dieser Überwachung ist auch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Um die Maßnahmenumsetzung zu überwachen, welche die Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ausgleichen sollen, sind folgende Monitoring-Maßnahmen sinnvoll:

- Naturschutzfachliche Begleitung der Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Anzeige der Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde (Veranlassung durch die Gemeinde Feichten a.d.Alz), soweit noch nicht erfolgt.

## 12 Zusammenfassung

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ der Gemeinde Feichten a.d.Alz verfolgt das Ziel, den Mischbauflächen-Bedarf in der Gemeinde zu decken und mit sehr geringem Erschließungsaufwand eine städtebaulich geordnete Ortsabrundung zu erzielen.

Dies erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch geeignete, eingriffsminimierende Regelungen (Festsetzungen und Hinweise zur Beschränkung der überbaubaren Grundfläche, Bauhöhe und Bauweise, Versickerung, Denkmalsicherung Pflanzbindungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung) vermieden oder minimiert.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Bodenverbrauch.

Diese Eingriffe werden auf einer nahe gelegenen Ausgleichsfläche durch Abbuchung einer Teilfläche von 1264 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Gemeinde Feichten (Ökokontofläche ÖFK-ID 193421) kompensiert.

Auf der Ausgleichsfläche erfolgt die Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland.

Es verbleiben insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ der Gemeinde Feichten a.d.Alz insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-erheblichkeit
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	gering
Fauna und Flora	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	mittel	gering	mittel	gering
Mensch/ Wohnen und Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- /Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Feichten a.d.Alz, den 16.03.2022

.....

(Dienstsiegel)

Johann Vordermaier

1. Bürgermeister