

GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ
Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„MANKHAM BA III“

mit integriertem Grünordnungsplan

im Verfahren nach § 215a BauGB

(Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)

Begründung

August 2024

Auftraggeber:

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

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**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“ mit integriertem Grünordnungsplan im Verfahren nach § 215a BauGB**

(Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)

Begründung**Inhalt**

| | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | Anlass und Auftrag | 3 |
| 2. | Baurechtlicher Rahmen | 3 |
| 3. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 5. | Begründung des Flächenbedarfs | 10 |
| 6. | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 18 |
| 7. | Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl | 18 |
| 8. | Grundzüge der Planung | 20 |
| 9. | Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere Festsetzungen | 20 |
| 10. | Verkehrerschließung | 22 |
| 11. | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 12. | Grünordnerische Planung und Zielsetzungen | 23 |
| 13. | Überplanung und Ersatz bestehender Ausgleichsflächen | 24 |
| 14. | Artenschutz | 25 |
| 15. | Immissionsschutz | 26 |
| 16. | Abwägung der Umweltauswirkungen | 27 |
| 17. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 29 |

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnbaufläche sollen in der Gemeinde Feichten a.d.Alz im Ort Mankham unter Berücksichtigung der Grundsätze der nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches am östlichen Rand von Mankham werden bisherige Außenbereichsflächen der Bebauung zugeführt. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die beabsichtigten Wohnflächen sind im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Mankham II geplant, um die bestehende Infrastruktur des Gebietes zu nutzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feichten a.d.Alz, Landkreis Altötting, hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2022 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“** im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

ing Traunreut GmbH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10

D-83301 Traunreut

beauftragt.

2. Baurechtlicher Rahmen

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ begründet ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt an den in Zusammenhang bebauten Ortsbereich Mankham der Gemeinde Feichten a.d.Alz an.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit ca. 7.000 m² deutlich weniger als 10.000 m² (siehe Tabelle Flächenbilanz).

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Mögliche Artenschutzkonflikte wurden bereits durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeräumt und sind gemäß Voruntersuchungen auszuschließen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher wurde das Bebauungsplanverfahren **als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB begonnen.**

Mit seinem **Urteil vom 18. Juli 2023 (BverwG Az. 4 CN 3/22)** hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. Als Reaktion hat der Gesetzgeber eine **Änderung des Baugesetzbuchs zum 01.01.2024** beschlossen, welche den § 13b BauGB aufhebt und den neuen **§ 215a BauGB** einführt, um Planverfahren, die bereits nach § 13b BauGB eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen.

Gemäß **§ 215a Abs. 3 BauGB** kann ein auf Basis von § 13b BauGB begonnenes Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Auf Grund einer entsprechend durchgeführten **Vorprüfung des Einzelfalls** gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind. Daher kann gemäß § 215a Abs. 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit dem Bebauungsplans Nr. 20 werden auch östliche Randbereiche der Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung von Nr. 15, welche bisher als Ausgleichsflächen bzw. private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erforderlich und festgesetzt waren, grünordnerisch überplant und dem Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ zugeordnet.

3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ angepasst. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen (Rundschreiben Oberste Baubehörde vom 12.01.2007).

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne **den Zielen der Raumordnung** anzupassen.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Südostoberbayern (Region 18)** geben **Ziele (Z; rechtsverbindlich)** und darüber hinaus **Grundsätze (G; bei Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zu berücksichtigen)** vor.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Feichten a.d.Alz im Landkreis Altötting als *allgemeiner ländlicher Raum* kartiert. Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und zum Flächensparen sind im LEP folgende relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) festgelegt:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet. Ihre Sicherung und Förderung stellt die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar.

- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Derzeit steht der Gemeinde keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Der Ortsbereich wurde bereits zur Nachverdichtung überplant. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb in angemessenem Umfang eine Verdichtung im Außenbereich zu verwirklichen. Es werden ein Bauraum sowie eine Grundflächenzahl 0,4 für die Hauptgebäude festgesetzt, um den Flächenverbrauch dieser Nutzungen zu begrenzen.

- 1.3.2 (G): In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Vorkehrungen zur Anpassung an den Klimawandel werden getroffen, indem Flächen für Grünmaßnahmen gesichert werden. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung, wie z. B. zu pflanzende Gehälze (Satzung, A. 6), werden eine positive Auswirkung auf das Kleinklima haben.

- 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].

Der Ortsbereich von Feichten wurde bereits zur Nachverdichtung überplant. Weitere Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen der Gemeinde Feichten a. d. Alz nicht zur Verfügung (siehe Kap. 5). Die Planung berücksichtigt somit den Vorrang der Innenentwicklung gemäß LEP 3.2 (Z).

Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung wird dem hohen Bedarf an Wohnbaufläche nachgekommen. Der hohe Bedarf an Wohnbaufläche wird in Kapitel 5, Begründung des Flächenbedarfs anhand der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs

neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (05.12.2023) begründet. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet (u.a. Ermöglichen von Doppelhäusern und Wohnanlagen, Nutzung bereits angelegter Straßenanschlüsse und Fernwärmeanschlüsse). Die Planung berücksichtigt somit angemessen die Grundsätze von LEP 3.1.1 (G).

Das Plangebiet schließt an das bestehende Wohngebiet Mankham II an. Die Flächen sind an ein bestehendes Wohngebiet bzw. an das vorhandene Verkehrsnetz sowie an bereits bestehende technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen angebunden. Somit entsprechen die geplanten baulichen Maßnahmen dem Anbindegebot des LEP 3.3 (Z).

Gemäß **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) wird Feichten a. d.Alz dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet, dessen Entwicklung erhalten und weiter gestärkt werden soll (A II 1.1 G).

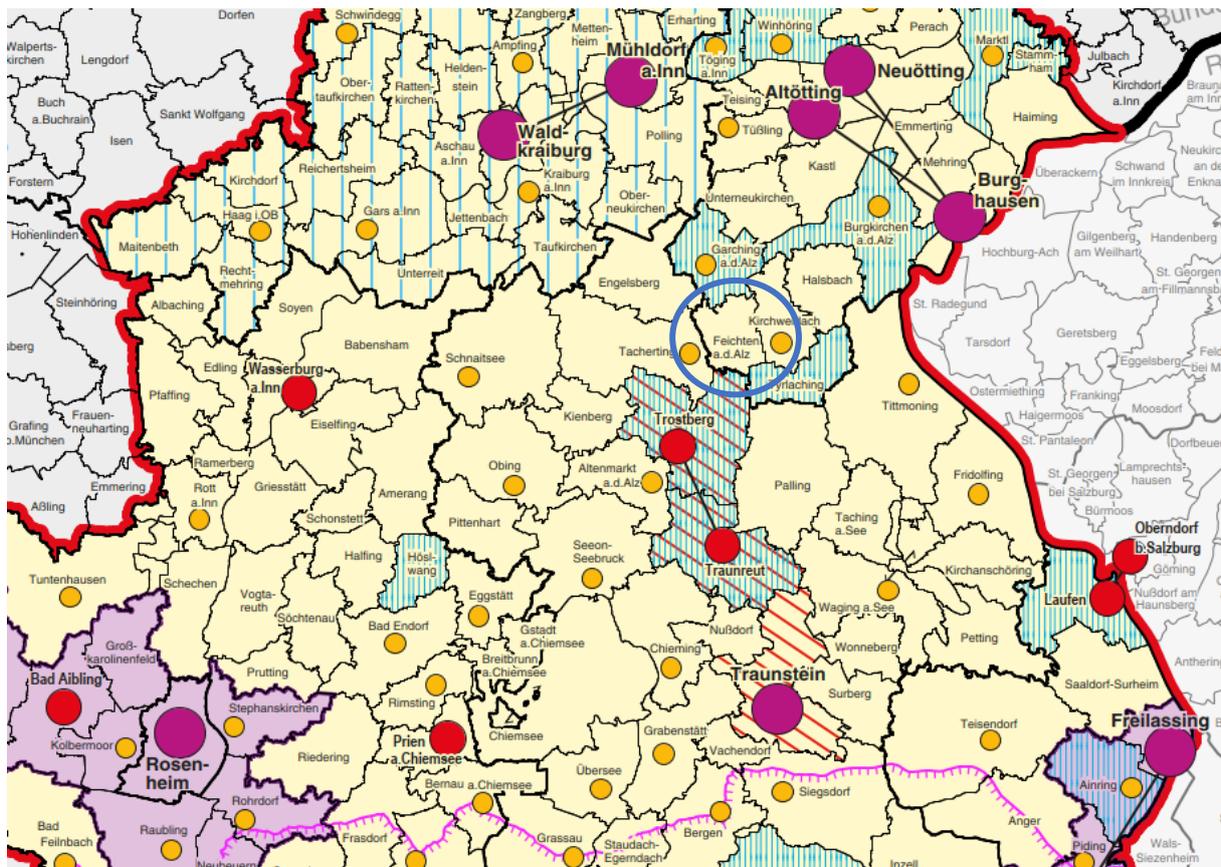


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte 1, Raumstruktur Regionalplan Region Südostbayern, 2020

Bezüglich der Grundlagen der Entwicklung der Region (Teil A I) und der Siedlungsentwicklung (Teil B II) sind im Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele festgesetzt:

- Die Entwicklung der Siedlungsfläche soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (A I, 2.1, G)
- Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Hierbei sollen neue Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht, die Innenentwicklung bevorzugt und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (B II 1 G)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (B II 3.1 Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. (B II 3.2 Z)

Der Geltungsbereich liegt auch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und des regionalen Biotopverbundsystems. Ein Eingriff in wertgebende Vegetationsstrukturen erfolgt durch die gegenständliche Planung nicht. Dennoch ist auf eine ausreichende Grünordnung Wert zu legen.

Das nächstliegende Mittelzentrum Trostberg befindet sich südlich in einer Entfernung von weniger als acht km. Die nächstliegenden Oberzentren Burghausen und Traunreut liegen von Mankham weniger als 25 km entfernt.

Das im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Feichten a.d.Alz geplante Baugebiet entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Durch breite Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Ortsteil Mankham und eine angemessene und strukturreiche Ortsrandeingußung werden eine schonende Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die Flächeninanspruchnahme stellt einen tragbaren Kompromiss zwischen der aufgrund Bevölkerungswachstum und Nachfrage notwendigen Siedlungsentwicklung einerseits und mangelnden Möglichkeiten zur Innenentwicklung in der Gemeinde andererseits dar.

Vor allem für den zunehmenden Bedarf junger Familien ist die Ausweisung des Baulands hilfreich, was im Hinblick auf die allgemeine demographische Entwicklung zu einer ausgewogeneren Bevölkerungsstruktur und einem aktiven Ortsleben beiträgt.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs Traunstein – Altötting. In der Mitte dieser Verkehrsachse befindet sich die Gemeinde Taching, die über einen Bahnhof verfügt. Somit ist das Plangebiet vom Bahnhof gut erreichbar (ca.

25 min zu Fuß, 10 min mit dem Rad, 3 min mit dem Auto). Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (fußläufige Erreichbarkeit der eigens geplanten Bushaltestelle) wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert.

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche wird dem Wohnraumbedarf und der Nachfrage an Baufläche in der Gemeinde begegnet. Flächen mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit werden nicht betroffen.

Die Planung entspricht somit auch den Vorgaben des Regionalplans.

Sukzession der Siedlung

Eine Siedlungsdichte im Bestand von 9,7 WE/ha entspricht den ländlichen Raumtyp gemäß LEP Bayern, Karte Raumstruktur. Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat eine Gesamt-Fläche von ca. 17,2 m², das entspricht einer Dichte von ca. 75 EW/km. Die Erweiterung nach Westen ist als die Verbindung zwischen zwei Siedlungsgebieten mit der vorhandenen technischen Infrastruktur zu sehen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde nimmt durch die Zuwanderung infolge der Globalisierung sowie infolge der Stadtflucht zu. Viele Normalverdienende können in der Region München keine Wohnung finden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde eine sukzessive Siedlungserweiterung durch Ausweisung neuer Bauflächen in Richtung Tacherting aus folgenden Gründen, z. B.:

- Weitere Entwicklung der Siedlung in Richtung Eisenbahnverbindung (eine raumordnerische Voraussetzung der Erweiterung des Siedlungsgebietes)
- Vorhandene medizinische, soziale und kulturelle Einrichtungen für die junge Familien sowie für die Senioren
- Angebot an neuen Wohnbauland, das gemäß RIS Daten keine Überschwemmungsgebiet, keine wassersensiblen Bereiche, keine Beeinträchtigungen der Naturschutzgüter sowie der Trinkwassergebiete, keine Bodendenkmäler u.a. ausweist.
- Angebot an neuen Wohnbauland mit der vorhandenen gewährleisteten Infrastruktur;
 - Mehr Kapazität für die technische Infrastruktur durch die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Feichten a.d.Alz und Tacherting (z. B. Entwässerungssystem),
 - Vorhandene Geh- und Radweg, der direkt zum Bahnhof führt.

5. Begründung des Flächenbedarfs

Vorrang der Innenentwicklung/ Innenentwicklungspotenzial

Die Gemeinde darf grundsätzlich nur dann neue Bauflächen ausweisen, wenn der diesbezügliche Bedarf höher ist als das vorhandene Innenentwicklungspotenzial. Derzeit stehen der Gemeinde leider keine freien Baugrundstücke zur Verfügung.

Die von der Gemeinde Feichten a.d.Alz in den letzten Jahren vor allem im Ortsteil Mankham bereitgestellten Baugrundstücke sind sämtlich vergeben und größtenteils bereits bebaut bzw. derzeit im Bau.

Auch im Ortsbereich Feichten a.d.Alz sind derzeit nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke vorhanden, welche als Privatgrund der Gemeinde aber nicht zur Verfügung stehen.

Mehrere Überplanungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsbereichs erfolgten bereits im Jahr 2017 mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2., sowie im Jahr 2021 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15. Damit wurde u.a. das Ziel verfolgt, durch großzügigere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhenentwicklung) einen Anreiz für die Bebauung unbebauter Grundstücke zu schaffen und Nachverdichtungsmöglichkeiten für bestehendes Bauland zu schaffen.

Die geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten betreffen allerdings ausschließlich privaten Baugrund, da die Gemeinde über keine Baugrundstücke mehr verfügt. Die Möglichkeiten einer stärkeren Einflussnahme auf die Nachverdichtung sind entsprechend gering.

Die sehr kompakte und abgerundete Bebauung von Feichten a.d.Alz bietet kaum noch weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung, wodurch eine Neuausweisung von Bauland lediglich im Außenbereich erfolgen kann. 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.

Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung

Südostbayern ist auf Grundlage der ökonomischen Indikatoren mittelfristig eine positiv zu bewertende wirtschaftliche Entwicklung zu unterstellen. Ebenfalls ist die Arbeitsplatzsituation in der Region als positiv zu bewerten. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung von Feichten a.d.Alz, erkennt man trotz der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen keinen signifikanten Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren. Nichtsdestotrotz stellen mittelfristig die Ergebnisse des statistischen Amtes durch die Zuwanderung eine optimistische Bevölkerungsentwicklung für die Region bzw. für Feichten a.d.Alz dar.

Am 01.09.2023 wurde in der Gemeinde Feichten a.d.Alz gemäß amtlichen Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik 1.421 Einwohner gezählt (Quelle: <https://www.feichten.de/feichten/unsere-gemeinde>, Abgerufen am 02.07.24). Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung vom 2019 (1.217 Einwohner, Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033) hat somit die Bevölkerung in der Gemeinde Feichten a.d.Alz in einer sehr kurzen Zeit um 204 Einwohner zugenommen.

Gemäß dem Einwohnermeldeamt haben im letzten Jahr 1.366 Einwohner ihres Hauptwohnsitzes sowie 66 Einwohner ihres Nebenwohnsitzes in der Gemeinde Feichten a.d.Alz. Zwischen Januar und Mai 2024 haben bereits 18 Menschen ihren neuen Hauptwohnsitz in Feichten a.d.Alz registriert.

Durch die Daten der regionalen Bevölkerungsprognose (Raumordnungsprognose 2045, BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2024) ist ebenfalls erkennbar, dass viele Zuwandernde aus Ballungsräumen sowie aus dem Ausland Interesse an einen Wohnort im Landkreis Altötting, bzw. im Ortsteil Mankham haben.

Die Bevölkerung der Gemeinde Feichten a.d.Alz wächst somit real wesentlich stärker an, als in den amtlichen Vorausberechnungen angenommen wurde. Dies erfordert eine von den amtlichen Vorausberechnungen abweichende Prognose des Bevölkerungswachstums und des Baulandbedarfs.

Örtliche Besonderheiten

Über Jahre sind die jungen Menschen aus ländlichen Räumen in Ballungsräume gezogen. Seit der Pandemie ändert sich der Trend, und der ländliche Raum bekommt neue Chancen. Feichten a.d.Alz als Wohnort ist infolge der Corona-Zeit sehr attraktiv geworden. Zudem zeigen die gelieferten Daten der Gemeinde eine positive Zahl von Bauanträgen zur Errichtung von Wohngebäuden, die als wichtiger Indikator zur Einschätzung der Lage der Gemeinde darstellt. Dafür sprechen mehrere Gründe: Das Interesse und der Zuwachs konzentrieren sich auf mehreren ortsspezifischen Faktoren, wie z. B.:

- Zum einen spielt die Attraktivität der Region eine Rolle. Das Plangebiet befindet sich ca. 20 km nördlich einer der schönsten, lebenswertesten Regionen Deutschlands: dem Alpenvorland des Chiemgaus und Rupertiwinkels mit Chiemsee und Alpennordkamm.
- Aufgrund der auch in den Nachbargemeinden mangelnden Angebote hat Feichten a.d.Alz derzeit eine höhere Anfrage nach Baugrundstücken. Gleichfalls sind die Baugrundstückspreise im Vergleich mit den verdichteten Räumen Bayerns günstiger.
- Feichten a.d.Alz liegt mitten im sogenannten „südostoberbayerischen Chemie-Dreieck“. Viele Bürger Feichtens sind in nahe gelegenen Industrie- und Gewerbebetrieben

beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Umgekehrt suchen auch viele der Beschäftigten, die aufgrund des Fachkräftemangels aus ganz Deutschland und dem europäischen Ausland kommen, in der Nähe ihrer Arbeitsstätten eine Wohnung bzw. Grundstücke zur Errichtung Ihrer Eigenheime.

- Auch das naturräumlich / landschaftliche Wohnumfeld und vergleichsweise noch günstige Baulandpreise ziehen offensichtlich Bauwerber an. Feichten a.d.Alz, wie auch das Verwaltungsgebiet der VG Kirchweidach, ist seit mehreren Jahren ein Zuzugsgebiet. Aufgrund des hohen Anteils an auswärtigen Bauinteressenten ist auch in den kommenden Jahren von Zuzug und von einem bereits jetzt erkennbaren, weit über der amtlichen Vorausberechnung liegenden, Bevölkerungszuwachs auszugehen.
- Unter dem Aspekt, dass eher ein Zuzug von im Berufsleben stehenden, jüngeren Personen (Familiengründer, Familien) als von Senioren erfolgen wird, ist auch zu erwarten, dass dadurch die demographische Entwicklung und der Wohnraumbedarf positiv und nachhaltig beeinflusst wird.

Nachfrage nach Wohneigentum

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach Eigentumswohnungen, ist in der Gemeinde Feichten a.d.Alz ungebrochen hoch; der Gemeinde ist es seit Jahren nicht möglich, genügend Bauland zur Verfügung zu stellen. Schon für das jüngste Baugebiet der Gemeinde, dem westlich angrenzenden, mittlerweile voll erschlossenen und in Bau befindlichen Baugebiet „Mankham BA II“ (Bebauungsplan Nr. 15 "Mankham BA II" vom 15.12.2021) standen den 22 zu vergebenden Parzellen 75 Bewerber gegenüber. Alle Parzellen dieses Bauabschnitts sind bereits vergeben.

Gemäß dem gemeindlichen Daten resultiert der starke Flächenbedarf im Zeitraum 2020 bis heute aus ca. 125 Antragstellungen für Baugrundstücke von einheimischen sowie zugewanderten Interessenten, wobei ganz überwiegend Baugrund für Einfamilienhäuser angefragt wurde.

Fiskalische Wirkung von neuen Baugebieten

Die Gemeinde hat das Recht auf eine eigenverantwortliche Einnahmen- und Ausgabenwirtschaft, sowie darauf, eine angemessene Finanzausstattung zu verwalten. Die kommunalfiskalischen Wirkungen der Flächenausweisung sind mangels Gewerbesteuererinnahmen von zentraler Bedeutung für Feichten a.d.Alz, da die Gemeinde derzeit nur vom Gemeindeanteil an der Einkommensteuer profitiert. Durch die Ausweisung des zusätzlichen Wohnbaugebietes

Mankham III mit daraus resultierenden zusätzlichen Einwohnern werden die gemeindliche Steuereinnahmen deutlich erhöht.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Flächenmanagement Gemeinde Feichten

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen: Feichten a.d.Alz

2. Grundlegenden Daten eingeben:

Aktuelle Bevölkerung: 1.217 im Jahr: 2019

Bevölkerungsprognose in %: 7
für einen Zeitraum von: 14 Jahre

Wohnungen je 1000 Einwohner: 408

Wohnungen je ha Wohnbaufläche*: 9,7

Bitte alle gelb hinterlegten Felder ausfüllen!
Wenn eine Internetverbindung besteht, können Sie über die Schaltfläche 'Statistik-Daten' die erforderlichen Daten beim Bayerischen Landesamt für Statistik abrufen.

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung) 2,451

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,14 (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen: 14 Jahre

Prognoseergebnis für das Jahr: 2033

Ab-/Zunahme der Einwohner: 85

Bedarf an Wohnungen: 35 aus der Bevölkerungsentwicklung
und 10 aus der Auflockerung

Bedarf an Wohnungen gesamt: 45

Wohnbaulandbedarf (in ha): 4,6

steht einem Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von ha Anzahl: 0



© Bayerisches Landesamt für Umwelt

1. Bei Mehrkommunen-Datenbank: Kommune auswählen
2. Statistik-Daten übernehmen
3. Ggf. Auflockerungsbedarf ändern
4. Prognosezeitraum auswählen

Berichte / Auswertungen

Statistik-Daten

Zurück zum Hauptmenü

Abbildung 2: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Feichten a.d.Alz auf Grundlage der gemeindlichen Prognose, Flächenmanagement-Datenbank Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024

Real ist die Bevölkerung in Feichten a.d.Alz im Prognosezeitraum seit 2019 bereits um mehr als 5 % angewachsen. Aufgrund der stark von den amtlichen Prognosen abweichenden realen Bevölkerungsentwicklung, der ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren, der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland und Eigentumswohnungen sowie der Prognosen für den Landkreis Altötting geht die Gemeinde Feichten a.d.Alz für den Betrachtungszeitraum 2019 bis 2033 von einem Bevölkerungswachstum von mindestens 7%, wahrscheinlich aber sogar deutlich mehr, aus.

Eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mittels der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt ergibt auf Basis der Prognose der Gemeinde Feichten a.d.Alz (Bevölkerungsanstieg um mindestens 7% von 2019 bis 2033) einen **Bedarf von 4,6 ha Wohnbauland** (siehe Abb. 2).

Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs erfolgt, wie in der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt farbig hervorgehoben, anhand des Flächenbedarfs

in ha. Auch die „Auslegungshilfe“ zur Bedarfsprüfung (Kap. 3.1, Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs) bezieht sich auf Flächenangaben, nicht auf Wohneinheiten. Eine Bedarfsermittlung anhand der Zahl von Wohneinheiten, wie von der Regierung von Oberbayern in ihren Stellungnahmen vom 07.06. bzw. 09.08.2024 erörtert, ist nicht angebracht und zielführend, da im Bebauungsplan eine Mindest-Zahl der Wohneinheiten oder Mindest-Bebauungsdichte nicht vorgegeben werden soll; die Bebauung soll sich an den Bauanfragen orientieren. Die Gemeinde weist auch Zielvorstellungen der Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 07.06.2024) zurück, wonach eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Auslastung neuer Siedlungsflächen erst ab einer Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland angenommen werden kann:

- Die Zielvorstellungen der Regierung von Oberbayern zu einer Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha sind aus Zielen des LEP nicht ableitbar und somit nicht verbindlich für die Bauleitplanung.
- Die Zielvorstellungen der Regierung von Oberbayern zu einer Siedlungsdichte von rd. 20-30 WE/ha sind auch nicht aus LEP 3.1.1 (G) ableitbar, da flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen *unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten* angewendet werden sollen. Gemäß Angaben des Landesamts für Statistik liegt die Bebauungsdichte im Bestand in der Gemeinde Feichten bei 9,7 Wohneinheiten / ha. Dies entspricht der ortstypischen dörflich – ländlichen Siedlungsstruktur der Gemeinde Feichten, die erhalten werden soll. Eine Annäherung an die Vorstellungen der Regierung von Oberbayern würde in Feichten mehr als eine Verdoppelung der Bebauungsdichte mit entsprechend massiven negativen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds und der Sozialstrukturen bewirken und ist daher abzulehnen.
- Gemäß telefonischer Rückfrage ist die von der Regierung von Oberbayern angegebene Zielvorstellung „aus der Literatur“ abgeleitet. Eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Auslastung neuer Siedlungsflächen hängt aber von sehr vielen verschiedenen Faktoren ab, muss je nach örtlichen Gegebenheiten extrem unterschiedlich ausfallen und kann nicht als Pauschalwert für die Bedarfsplanung in der Bauleitplanung herangezogen werden. Eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung und Auslastung neuer Siedlungsflächen liegt ausschließlich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und ist bei der gegenständlichen Planung gegeben (siehe auch unten „Abschätzung von Folgekosten“).
- Für die im Prognosezeitraum bereits ausgewiesenen, verkauften und bebauten Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 15 sind die Zielvorstellungen der Regierung von Oberbayern rückwirkend gar nicht mehr erreichbar.

Die Gemeinde Feichten verfolgt stattdessen, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, eine maßvolle, mit der dörflich – ländlichen Siedlungsstruktur von Feichten noch einigermaßen verträgliche und den Baulandanfragen entsprechende Bebauungsplanung, mit angemessener Berücksichtigung flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen und angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Dazu werden sowohl Baugrundstücke für Ein- oder Doppelhäuser als auch Baugrundstücke für Wohnanlagen ausgewiesen. Damit wird sich auch eine deutliche Erhöhung der Siedlungsdichte ergeben, und in Verbindung mit den großzügigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Höhenentwicklung der Gebäude werden flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angemessen berücksichtigt und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Gemeinde geht dabei begründet davon aus, dass die ausgewiesenen Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht bereits im Prognosezeitraum ausgenutzt werden. Von den in den Baugebieten Mankham I und II ausgewiesenen Parzellen für Ein- bis Zweifamilienhäusern wurden 2/3 der Bauanträge als Einfamilienhäuser (1 Wohneinheit) beantragt/genehmigt. Entsprechend ist für das Baugebiet Mankham III davon auszugehen, dass im Prognosezeitraum ein Großteil der für Ein- bis Zweifamilienhäuser ausgewiesenen Parzellen zunächst nur mit Einfamilienhäusern / 1 Wohneinheit bebaut wird. Im Bebauungsplan Mankham III sind die Parzellen auch durchschnittlich kleiner geplant als in den Bebauungsplänen I und II, so dass der Anteil an Einfamilienhäusern womöglich noch höher ausfallen wird.

Durch die Festsetzungen werden aber über den Prognosezeitraum hinaus Nachverdichtungs- und Wohnraummöglichkeiten geschaffen (z.B. für Wohnraumbedarf der Folgegeneration, für Einliegerwohnungen, für Seniorenwohnungen ...)

Abschätzung von Folgekosten

Da der Gemeinde Feichten a.d.Alz keine anderweitigen Potenziale zur Nachverdichtung mehr zur Verfügung stehen und somit die grundlegende Vergleichsgröße (zu erwartende Kosten bei Nutzung bestehender Potenziale) fehlt, erübrigt sich eine Berechnung der Folgekosten wie sie in der „Auslegungshilfe“ empfohlen wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Mankham BA III“ bedingte Folgekosten werden aber für die Gemeinde wie auch für Mensch und Natur bewusst minimiert: Die Standortwahl des Plangebietes (Anbindung an bereits bestehende Erschließung, an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen), die Planung an sich (Grundflächenzahl, Bauweise, effiziente Erschließung durch öffentliche Verkehrswege, effektive Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere durch Anschluss an das bereits bis zum Baugebiet hin neu errichtete

gemeindliche Fernwärmenetz) sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Durchgrünung und zur Vermeidung von Flächenversiegelung zielen auf eine Minimierung der Folgekosten und somit einer finanziellen Entlastung der Gemeinde bzw. Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ab.

Deckung des Baulandbedarfs

Aus dem wie oben beschrieben von der Gemeinde prognostizierten Bevölkerungswachstum von mindestens 7%, wahrscheinlich aber sogar deutlich mehr, ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2019 - 2033 ein Baulandbedarf von 4,6 ha.

Verfügbares Bauland oder Potentiale aus der Innenentwicklung sind wie oben beschrieben nicht mehr verfügbar.

Im Betrachtungszeitraum konnten bisher ca. 1,87 ha Wohnbaufläche (durch den Bebauungsplan Nr. 15 von 2021) und 0,42 ha Mischbaufläche (entspricht 0,21 ha Wohnbaufläche; durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 von 2022) bereitgestellt werden. Die Grundstücke in den Bereichen Mankham I und II sind ausverkauft.

Es verbleiben $4,6 - 1,87 - 0,21 = 2,52$ ha Baulandbedarf. Mit dem nun aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ können nun weitere 1,7 ha Wohnbaufläche (Kapitel 9. Tabelle Flächenbilanz) bereitgestellt werden. Die geplante Ausweisung von Bauland liegt damit noch um ca. 1 ha unter dem von der Gemeinde prognostizierten Bedarf.

Durch die Festsetzung einer **bauzeitlichen Reihenfolge gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Bauabschnitte Süd und Nord)** wird zusätzlich sicher gestellt, dass die Bebauung bedarfsgerecht erfolgt. Eine Bebauung der Grundstücke im Bauabschnitt Nord wird erst zulässig, wenn die Grundstücke im Bauabschnitt Süd bereits sämtlich verkauft sind.

Zusätzlich sieht die Gemeinde bei der Vergabe der Baugrundstücke vor, in den Verträgen ein **Baugebot** zu verankern, um dem Entstehen neuer Baulücken bei gleichzeitig hohem Wohnbaubedarf vorzubeugen. Dies wurde bereits in den vorhergehenden Baugebieten so praktiziert (z.B. Baugebiet Mankham II: Bauverpflichtung binnen 3 Jahren).

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz plant in der absehbaren Zukunft / im Prognosezeitraum keine weitere Ausweisung neuer Wohngebiete. Mit dem nun aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ werden aber Nachverdichtungsmöglichkeiten festgesetzt, die über den Prognosezeitraum hinaus zur Deckung des Wohnraumbedarfs beitragen werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“, soll somit der Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen gedeckt werden. Die Planung ist an die Ziele der Raumplanung angepasst. Sie

berücksichtigt in der Gesamtabwägung der Gemeinde auch angemessen die relevanten Grundsätze der Landesplanung. Aus Sicht der Gemeinde ist sehr gut begründet, dass der Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet konkret gegeben ist und dass auch das im Bebauungsplan Nr. 20 ausgewiesene Bauland der gut dokumentierten Bevölkerungsentwicklung und Baulandnachfrage entspricht.

6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“ befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Feichten a.d.Alz. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,63 ha umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1433T, 1433/8T, 1436T, 1436/50T, 1436/26T, 1436/31T, 1436/40T, 1436/41T, 1436/42T, 1436/43T, 1436/47T und 1450T der Gemeinde Feichten a.d.Alz, Gemarkung Feichten a.d.Alz.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- Im Norden und Nordwesten von intensivlandwirtschaftlich genutztem Ackerland;
- Im Osten von einer Ökofläche/Ökokontofläche (Extensivgrünland);
- Im Süden und Südosten von der Gemeindeverbindungsstraße nach Tacherting;
- Im Westen von dem bestehenden Wohngebiet „Mankham BA II“.

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben, nur schwach nach Nordosten geneigt. Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit intensivlandwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Im Geltungsbereich werden ca. 0,5 ha Ausgleichs- und Grünflächen, welche bereits in den Bebauungsplänen Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung Nr. 15 festgesetzt wurden, lediglich grünordnerisch überplant und dazu dem Bebauungsplan Nr. 20 zugeordnet.

7. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Da die vorhandenen Flächen in der Gemeinde Feichten a.d. Alz zügig entwickelt wurden, plant die Gemeinde aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauland, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Die Erweiterung dient der Planungs- und Investitionssicherheit und trägt zur langfristigen Sicherung des Standortes bei.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um den anhaltend hohen Bedarf an Baugrundstücken und Wohnflächen im Gemeindegebiet zu decken und günstig erschlossene Flächen bereitzustellen.

Um den unterschiedlichen Bauanfragen entgegenzukommen, sollen im Baugebiet Flächen für Wohnanlagen oder Hausgruppen mit Tiefgaragen sowie für Einzelhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Flächenverbrauch und versiegelte Flächen sollen durch entsprechende Festsetzungen und eine effiziente Erschließung möglichst geringgehalten werden. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange sollen angemessen berücksichtigt werden.

Angrenzend an den bereits kompakt bebauten und gut abgerundeten Ortsteil Mankham steht der Gemeinde kein Bauland zur Verfügung. Auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind durch mehrere Überplanungen zur Nachverdichtung erschöpft. Dagegen ergeben sich durch die Anbindung eines neuen Baugebiets östlich an den bereits erschlossenen Ortsteil Mankham und an die bestehende Gemeindeverbindungsstraße nach Feichten a.d.Alz günstigere Erschließungsmöglichkeiten und eine sinnvolle Fortentwicklung des Ortsteils.

Die Gemeinde verfolgt im Ortsteil Mankham unter anderem aus folgenden Gründen eine sukzessive und organische Siedlungserweiterung durch die Ausweisung neuer Bauflächen in Richtung der Ortschaft Tacherting, wie z. B.:

- Nähe zur Eisenbahnverbindung (Tacherting Bahnhof)
- vorhandene Lebensmittelversorgung, medizinische, soziale und kulturelle Einrichtungen für junge Familien sowie für Senioren
- Gewährleistete Infrastruktur zwischen Feichten a.d.Alz und Tacherting (neues Entwässerungssystem durch interkommunale Zusammenarbeit).

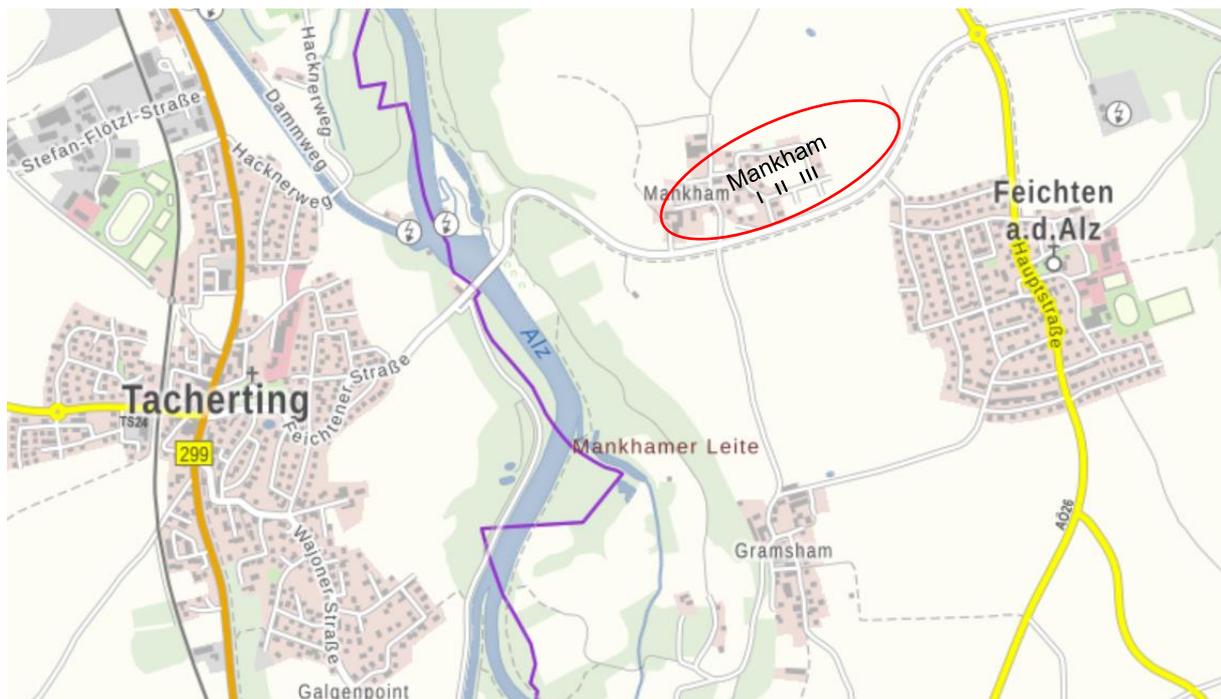


Abbildung 3: Nachhaltige Erweiterung (Sukzession) der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Feichten a.d.Alz, 2024

Durch den vorhandenen, gut ausgebauten Geh- und Radweg und eine geplante Fußgänger-Querungshilfe an der Gemeindeverbindungsstraße ist von dem geplanten Baugebiet aus eine gute fußläufige Anbindung zum Hauptort Feichten, der etwa 600 m entfernt ist, gegeben. In Feichten a.d.Alz vorhandene Versorgungs- und Sozialeinrichtungen sind mit Wegstrecken von 750 bis 850 m erreichbar. Zudem wird eine neue Bushaltestelle (insb. Schulbus) an der Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen.

Ein Zusammenwachsen der Ortsteile Mankham und Feichten soll aber vermieden werden. Mit dem Baugebiet Mankham III wird die geplante Siedlungsentwicklung in Mankham abgeschlossen. Südlich der Gemeindeverbindungsstraße sollen weiterhin große landwirtschaftliche Freiflächen zwischen den Ortsteilen verbleiben (Vermeidung von Zersiedelung, LEP 3.3 G).

8. Grundzüge der Planung

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die sich an der Bestandsbebauung in Mankham West orientieren, soll eine dörfliche Nutzungsstruktur gewährleistet werden. Somit wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung sowie der Versorgung mit kommunaler Infrastruktur nachgekommen. Folgende Grundzüge sieht die Gemeinde an:

- Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- äußere Gestaltung von baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes.

9. Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere Festsetzungen

Die Bruttobaufläche stellt die Summe aller Teilflächen des Geltungsbereiches dar.

Die Nettobaufläche bezieht sich nur auf vorgesehene Baugrundstücke. Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Weiterhin gliedert sich die ausgewiesene Fläche (ca. in m²) wie folgt:

Flächenbilanz

| Geltungsbereich | 26.270 m ² | 100 % |
|---|-----------------------------|-------|
| <i>Davon bereits rechtsgültig ausgewiesen durch vorhergehende Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung Nr. 15 (nur grümmordnerische Überplanung aus Naturschutzgründen):</i> | | |
| - <i>Unbeplante Flächen (bestehende private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung der Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung Nr. 15)</i> | 860 m ² | |
| - <i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen (bestehende Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 15)</i> | 3.986 m ² | |
| Bruttowohnbaufläche (Neuausweisung) | 21.424 m² | |
| Verkehrsfläche | 3.391 m ² | 13 % |

| | | |
|---|---|-----------------|
| - Öffentliche Verkehrsfläche sowie Stellplätze | 3.101 m ² | |
| - Geh- und Radweg sowie Bushaltestelle | 290 m ² | |
| Öffentliche Grünfläche | 100 m ² | 0,4 % |
| Flächen für die Grünmaßnahmen | 4.846 m ² | 18,6% |
| Nettowoohnbaufläche | 17.910 m² | 68 % |
| *Gemäß § 19 BauNVO ergibt sich die Grundflächenzahl aus der Grundstücksfläche (Nettobaufläche). | | |
| Flächenbilanz für die Baugrundstücke (Nettowoohnbaufläche) | 17.910 m² | 100 % |
| private Verkehrsfläche | 460 m ² | 2,57 % |
| gesamte Baugrundstücke | 17.450 m ² | 97,43 % |
| festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenze) für Wohngebäude mit Spielraum | 10.780 m ² | |
| Für beiden Nutzungsbereichen wird die GRZ I 0,4 festgesetzt (Satzung, C. 2.): | 17.450 m² x 0,4 = 6.980 m² 6.980 m² < 10.000 m² | |
| <i>Für den Nutzungsbereich I (11.708 m²) wird eine GRZ II 0,6 festgesetzt:</i> | 7.025 m ² | |
| <i>Für den Nutzungsbereich II (5.743 m²) wird eine GRZ II 0,8* festgesetzt:</i> | 4.595 m ² | |
| Gesamt GRZ II (gesamte Versiegelung auf den privaten Grundstücken) | ca. 11.620 m ² | ca. 60 % |
| nicht überbaubare Fläche | ca. 7.000 m ² | ca. 40 % |

Das Ziel der Gemeinde ist durch die Sukzessionsphasen (Festsetzung C. 4), bzw. durch die Vorgaben bauzeitlicher Reihenfolgen, eine organische Siedlungsentwicklung für die nächsten Generationen zu sichern.

Die Gemeinde hat anhand der Antragsstellungen der Interessierten eine Bedarfsanalyse von Wohnflächen mit vielfältigen Wohnformen erstellt. Zur Vermeidung einseitiger Wohnstrukturen und zur Befriedigung des verschiedenen Bedarfs der Interessenten, hat die Gemeinde ein Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe festgelegt. Insgesamt sind dies 22 Baugrundstücke auf einer Fläche von ca. 17.910 m².

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik soll dieses ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtet sein; Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse des Flächensparens und der effizienten Nutzung von Bauland eine GRZ von 0,4 festgelegt. Ebenfalls im Interesse des Flächensparens wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 7,75 m festgesetzt. Die festgesetzte Mindestwandhöhe von 4,80 m soll die effiziente Nutzung des Baulandes sicherstellen und insbesondere Bungalow-Bebauung ausschließen. Die Baufeldbegrenzung wird großzügig gefasst, um Bauwerbern ausreichend Spielraum zu lassen. Im

Nutzungsbereich II werden im Interesse des Flächensparens zusätzlich auch Baufelder für Tiefgaragen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zu Gebäudegestaltung, Nebengebäuden, Stellplätzen, Einfriedungen und Vorgaben zur Durchgrünung, sollen der städtebaulichen Ordnung, der Eingriffsminimierung, der Umweltvorsorge und der Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

10. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch je eine Verbindung im Norden und im Süden über Erschließungsstraßen des bestehenden Baugebiet „Mankham BA II“, sowie über eine südöstliche Verbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Tacherting angeschlossen. Durch die beiden in West-Ost-Richtung verlaufenden Straßen im Norden und im Süden ergibt sich gemeinsam mit der Erschließung des Baugebietes „Mankham BA II“ eine Ringstraße. Im Norden ermöglicht eine Stichstraße die Erschließung künftiger Baulandflächen.

Für die Erschließungsstraßen wird ein Verkehrsraum von 8,0 m vorgesehen. Seitenversetzte Parkstreifen — „Längsparkplätze“ — mit einer Breite von jeweils 2,0 m sollen die Verkehrsgeschwindigkeit reduzieren und ausreichende Parkmöglichkeiten bieten.

Um eine Nutzung der straßenbegleitenden Stellplätze durch Grundstückseigentümer zu reduzieren, wird je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder Carport, auf Privatgrund vorgegeben. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche genügt aus Sicht der Gemeinde die Errichtung von einem Stellplatz je Wohneinheit.

Ein Geh und Radweg führt zu einer Querungshilfe auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Feichten a.d.Alz und an die neu geplant Bushaltestelle. Hierdurch wird die nachhaltige Entwicklung des Personennahverkehrs gezielt gefördert. Dabei werden ortsfeste Schutzeinrichtungen vorgesehen, um den Geh- und Radweg für Fußgänger und Schulkinder an besonders gefährlichen Bereichen wie der Bushaltestelle zusätzlich abzusichern. Die konkreten Maßnahmen hierfür sollen durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

11. Ver- und Entsorgung

Für die Belange der Ver- und Entsorgung werden geeignete Maßnahmen getroffen.

Das Baugebiet soll an das örtliche Energieversorgungsnetz (EGTF Tacherting / Feichten) angeschlossen werden. Zusätzlich werden sachdienliche Hinweise zur Ortswahl für Kabelverteilerschränke und Abstandsvorgaben bei Erdkabeln gegeben.

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

Das Beseitigen der aus der zukünftigen Bebauung anfallenden häuslichen 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 an das Kanalnetz anschließen zu können.

Es erfolgen weiterhin Festsetzungen und Hinweise zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Eine dezentrale Versickerung wird angestrebt. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung (Baugrundgutachten IB Gebauer vom 21.06.2018; Auftreten von stark durchlässigen Kieslagen unter schwach durchlässigen Deckschichten) im Nachbarbaugebiet „Mankham“ 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 A138 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.

Zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien und Berücksichtigung des Klimawandels (LEP 1.3.1. G) soll das Baugebiet im Zuge der Erschließung an das gemeindliche Fernwärmenetz angeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist eingefügt.

12. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zur Durchgrünung des Baugebiets sollen ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Umgebung und Landschaft erzielt, Landschaftseingriffe gemindert und zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Dazu gehören Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen der Grundstücke mit mindestens einem standortheimischen Laub- oder Obstbaum je angefangene 200 m² Grundstücksfläche. Weiterhin wird eine Straßenbegrünung mit Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und eine Eingrünung der Bushaltestelle vorgesehen. Für die vorgegebenen Gehölzpflanzungen wird die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial festgesetzt.

Weiterhin erfolgt im Interesse einer angemessenen Ortsrandeingrünung eine Ergänzung der grünordnerischen Vorgaben zu den bestehenden Ausgleichsflächen der Bebauungspläne Nr. 13 und 15, welche das geplante Wohngebiet umschließen.

Auf diesen Flächen war bisher mit Rücksicht auf Wiesenbrüter nur eine Strauchbepflanzung zulässig. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden aber zwischenzeitlich als zeitlich vorgezogene Artenschutzmaßnahmen für potentiell betroffene Wiesen-/Feldbrüter ca. 250 m weiter nördlich neue Habitatflächen geschaffen (s. Kapitel 13 Artenschutz). Dies erlaubt nun eine intensivere Bepflanzung der bestehenden Ausgleichsflächen mit Bäumen und Sträuchern, die zur Ortsrandeingrünung beitragen und darüber hinaus Nahrung und Habitate für viele andere Tierarten bieten. Im Schutzstreifen der im Osten des Plangebietes verlaufenden 20 kV - Freileitung werden dabei vorsorglich nur Strauchpflanzungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird daher nicht erforderlich.

13. Überplanung und Ersatz bestehender Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Planung werden aber, für die notwendige Erschließung des Baugebietes und das erforderliche Einrichten einer Bushaltestelle, Teilflächen bereits festgesetzter Ausgleichsflächen der Bebauungspläne Nr. 13 und 15 „Mankham“ und „Mankham BA II“ überplant (insgesamt 621 m²). Die betroffenen Ausgleichsflächen wurden bislang noch nicht hergestellt, so dass keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Überplanung sprechen. Der Ersatz erfolgt gemäß Plandarstellung durch Abbuchung von 621 m² von der Ökokontofläche Lfd.-Nr. 193421 (Fl.-Nr.: 1450T Gemarkung Feichten, Gemeinde Feichten a.d.Alz).

Für die Bushaltestelle wird ferner auf Fl.-Nr. 1450T Gmkg. Feichten eine Teilfläche von 111 m² der östlich angrenzenden Ökokonto-Fläche Lfd.-Nr.: 193421 überplant. Die Lage der Bushaltestelle ist verkehrstechnisch nicht anders realisierbar, so dass die Überplanung der

Ökokontofläche unvermeidbar ist. Damit wird das noch verfügbare gemeindliche Ökokonto auf dieser Ökokontofläche um 111 m² verringert.

14. Artenschutz

Der Geltungsbereich, welcher auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche liegt, weist eine nur geringe Strukturvielfalt auf; 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.

Aufgrund des westlich unmittelbar angrenzenden Ortsrands und der bekannten Kulissenwirkungen von Bebauung sowie Störwirkungen von Straßen und Wegen ist auch eine Eignung für Wiesenbrüter (wie z.B. Kiebitz oder Feldlerche) im Bereich der geplanten Bebauung auszuschließen.

Östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück mit der Fl.-Nr. 1450 T befindet sich aber eine u.a. für Wiesen- und Feldbrüter (Feldlerche, Kiebitz) angelegte Ökofläche.

Das geplante Baugebiet Mankham III liegt in weniger als 100 m Entfernung zu dieser Ökofläche, sodass davon auszugehen ist, dass auf Grund der durch Wohnbebauung verursachten Kulissenwirkungen/ Störwirkungen die Habitateignung der Ökofläche für Wiesen- und Feldbrüter beeinträchtigt wird.

Um Artenschutzkonflikten vorzubeugen, hat die Gemeinde Feichten a.d.Alz bereits im Winterhalbjahr 2022/2023, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting, weiter nördlich, auf dem Flurstück Nr. 1500T in störungsarmer Lage eine große Wiesenbrüterfläche angelegt (Fläche 1,82 ha) und als Ökokontofläche angemeldet. Diese zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme stellt geeignete Brut- und Nahrungshabitate bereit. Durch teilweisen Oberbodenabschub, die Entwicklung von Extensivgrünland und die Anlage von Vogelseigen im Bereich der lokalen Wiesenbrüter-Vorkommen von Kiebitz und Feldlerche wird dort wesentlich zur Förderung der lokalen Populationen beigetragen (geeignete Brutplätze, Verbesserung des Nahrungsangebots im Brutbereich, erhöhte Chancen für eine erfolgreiche Reproduktion). Durch die Maßnahme wurde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Mankham BA III“ ein geeignetes Ersatzhabitat im direkten räumlichen Zusammenhang geschaffen („CEF-Maßnahme“, „**C**ontinuous **E**cological **F**unction“). Es konnten im Frühsommer 2023 bereits Feldlerchen-Reviere auf der Fläche festgestellt werden (Beobachtung von zwei aus der Habitatfläche zum Singflug aufsteigenden Männchen).

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

15. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße zwischen Feichten a.d.Alz und Tacherting belastet. Zur Lärmvorsorge wird daher, analog zu den Planungen der Bauabschnitte Nr. 13 „Mankham“ und Nr. 15 „Mankham BA II“, durch Festsetzung entsprechender Baufenster ein größerer Abstand (30 m) der Wohnbebauung vom Fahrbahnrand eingeplant.

Darüber hinaus ließ die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen. Gemäß dem Gutachten der ACCON GmbH ACB-1023-236211/02/rev1 in der Fassung vom 25.03.2023 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im südlichen Randbereich des Plangebiets überschritten. An den südlichen Gebädefassaden der zur Straße nächstliegenden Parzellen im Nutzungsbereich II können tags Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) und nachts von bis zu 49 dB(A) auftreten. Dagegen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb der Baugrenzen überall eingehalten.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind gemäß dem Gutachten auf Grund der geringen Überschreitung aus Kostengründen nicht verhältnismäßig. Als Alternativen werden im Gutachten einerseits passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden vorgeschlagen, andererseits der Einbau eines lärmindernden Asphalt auf der Gemeindeverbindungsstraße.

Wegen der im Zuge der Baugebieterschließung ohnehin erforderlichen, umfangreichen Straßenbaumaßnahmen (Straßenanschluss, Geh- und Radweg, Bushaltestelle, Querungshilfe) sieht die Gemeinde zur Lärmvorsorge eine Deckenerneuerung mit lärmminderndem Asphalt vor. Damit können Pegelminderungen von mehr als 2 dB(A) bis ca. 5 dB(A) erzielt werden (www.staedtebauliche-laermfibel.de) und so die Orientierungswerte der DIN 18005 voraussichtlich eingehalten werden. Daher kann auf eine Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

16. Abwägung der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ wird auf der Grundlage von § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf Grund einer entsprechend durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unvermeidlich ca. 2,1 ha derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker-/ Grünlandzahl 64 im westlichen und 62 im östlichen Bereich) in Bauland umgewandelt.

Der Geltungsbereich und auch sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Natur-, 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.

Artenschutzkonflikte sind nicht zu besorgen, da zur Vermeidung bereits im Winterhalbjahr 2022/2023 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Wiesenbrüterfläche 250 m nördlich des Geltungsbereichs) durchgeführt wurden, welche auch wirksam sind (siehe 13. Artenschutz).

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar ein Flächenverbrauch und ein Verlust der natürlichen Bodenfunktion verbunden. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen kommt es zu Veränderung der Bodenstruktur. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche (6.980 m²) liegt aber weit unter dem niedrigsten Prüfwert (20.000 m²) gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.7 (für Städtebauvorhaben im Außenbereich, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird). Zudem werden Bodenbeeinträchtigungen durch Beschränkung der Grundflächenzahl und Versiegelungsverbote für befestigte Flächen auf den Grundstücken (wasserdurchlässige Beläge) sowie durch grünordnerische Festsetzungen minimiert. Bisherige Bodenbeeinträchtigungen durch Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen künftig. Mit Altlasten ist aufgrund der Vornutzung nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, wassersensiblen Bereichen oder von für den Grundwasserschutz relevanten Flächen wie Wasserschutzgebieten (Fachdaten Bayerisches Landesamt für Umwelt).

Für die Naherholung der Bürger von Mankham bzw. Feichten a.d.Alz spielt der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle. Die einförmige landwirtschaftliche Fläche ist bisher weder durch Wege erschlossen, noch bieten die Lage und die derzeitige Nutzung Anlass, diesen Raum für die Erholungsnutzung aufzusuchen.

Der Geltungsbereich hat bisher insgesamt eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden.

Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Insgesamt betreffen die Umweltauswirkungen vorwiegend die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bzw. Böden (mittlere, aber nicht erhebliche Umweltauswirkungen). Für die sonstigen Umwelt-Schutzgüter sind, auch aufgrund der eingriffsmindernden Festsetzungen, nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

17. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Hinweise werden mit dem Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und verfolgt:

Satzungshinweise

Im Bebauungsplan erfolgen ferner sachdienliche Hinweise für Bauherren, u.a. zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Beleuchtung der Hausnummernschilder, zur Herstellung von Dachbegrünungen, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Vorsorge gegen Starkregenereignisse sowie zum Anschluss des Baugebiets an das Fernwärmenetz der Gemeinde.

Bodenschutz: 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 der Stufe 1-Wertes von 0,1 µg/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 Belastungsgebietes vorliegen können.

Photovoltaikanlagen (PV)

Es wird empfohlen, PV-Anlagen zu verwenden, die eine matte und nicht reflektierende Glasabdeckung haben.

Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen

Durch den Geltungsbereich verlaufen die Versorgungseinrichtungen des Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Es wird drauf hingewiesen, mit der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig abzustimmen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt 1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in

freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten:

- bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind mit der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden. Die Standsicherheit der Freileitungsmasten und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Die 20-kV-Freileitung hat bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand und ist somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage von durch die Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen, kann man online über das Planauskunftsportal einholen (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html).

Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Es soll daher Folgendes sichergestellt werden:

- 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.
- dass für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen ist, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die 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. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Feichten a.d.Alz, den

.....

(Dienstsiegel)

Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister