

GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ  
Landkreis Altötting



**BEBAUUNGSPLAN NR. 20**

**„MANKHAM BA III“**

im beschleunigten Verfahren nach § 215a BauGB  
mit Grünordnungsplan

**Begründung**

April 2024

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

**ing** TRAUNREUT GMBH

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

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

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

**Gemeinde Feichten a.d.Alz, Landkreis Altötting****Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Mankham BA III“**

im beschleunigten Verfahren nach § 215a BauGB  
mit Grünordnungsplan

**Begründung**

April 2024

**Inhalt**

1.	Anlass und Auftrag	3
2.	Baurechtlicher Rahmen	3
3.	Flächennutzungsplan	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
5.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
6.	Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	9
7.	Bedarfsbegründung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz	10
8.	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, weitere Festsetzungen	16
9.	Verkehrerschließung	17
10.	Ver- und Entsorgung	18
11.	Grünordnerische Planung und Zielsetzungen	19
12.	Überplanung und Ersatz bestehender Ausgleichsflächen	20
13.	Artenschutz	20
14.	Immissionsschutz	22
15.	Abwägung der Umweltauswirkungen	23
16.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25

## 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. Dafür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 BauNVO liegt mit 6.964 m<sup>2</sup> unter 10.000 m<sup>2</sup> (Baulandfläche: ca. 17.410 m<sup>2</sup>; Grundflächenzahl: 0,4).

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 Bebauungsplan Nr. 20 werden auch östliche Randbereiche der Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung von Nr. 15, welche bisher als private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erforderlich und festgesetzt waren, 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 ist im Wege der Berichtigung anzupassen. 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).

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.

### 4. Übergeordnete Planungen

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

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen 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.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll gemäß LEP 1.3.1 (G) Rechnung getragen werden, u.a. durch verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“ berücksichtigt diese Vorgaben des LEP, da das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortes, an das vorhandene Verkehrsnetz sowie an bestehende technische Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen anbindet. Weitere Flächen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung stehen der Gemeinde Feichten nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 7). Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Bevölkerungsentwicklung wird dem Bedarf an Wohnbaufläche nachgekommen und werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch Anschluß des Baugebiets an das gemeindliche Fernwärmenetz gefördert.

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).

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)

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 Ortsrandeingrünung werden eine schonende Einbindung des Ortes 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.

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.

Im Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

## 5. 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 Randbereiche der Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung Nr. 15 überplant und dem Bebauungsplan Nr. 20 zugeordnet.

## 6. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

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

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) soll dem anhaltend hohen Bedarf an Baugrund und Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung von flächensparenden Bauweisen und Erschließungsformen entgegengekommen werden.

Um den unterschiedlichen Bauanfragen entgegen zu kommen, soll ein Wohngebiet 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 Feichten 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 günstigere Erschließungsmöglichkeiten und eine sinnvolle Fortentwicklung des Ortsteils.

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, der etwa 600 m entfernt ist, gegeben. In Feichten vorhandene Versorgungs- und Sozialeinrichtungen sind mit Wegstrecken von 750 bis 850 m erreichbar. Zudem wird eine neue Bushaltestelle (insb. Schulbus) an der Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen.

## 7. Bedarfsbegründung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, ist im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der „Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (StMWi Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen (LEP 3.2 Z). Die „Auslegungshilfe“ des StMWi ist eine Arbeitshilfe, aber nicht Rechtsgrundlage oder streng zu befolgende Verwaltungsvorschrift.

### Bevölkerungsentwicklung gemäß amtlichen Vorausberechnungen

Am 31.12.2019 wurden in der Gemeinde Feichten gemäß amtlichen Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik 1.217 Einwohner gezählt. Amtlich vorausberechnet wurde vom Landesamt für das Jahr 2033 ein Anstieg von rund 2% auf 1.240 Einwohner (Demographiespiegel für Bayern – Gemeinde Feichten a.d.Alz, 2021).

Eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mittels der Flächenmanagement-Datenbank der Bayerischen Landesamts für Umwelt ergäbe auf Basis dieser amtlichen Vorausberechnungen (Bevölkerungsanstieg um 1,89% von 2019 bis 2033) einen Bedarf von 3,2 ha Wohnbauland / 31 Wohnungen.

Die amtlichen Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings keine Prognosen, sondern gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt (Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Feichten – Berechnung bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

### Ortsspezifische Entwicklungsfaktoren

Feichten a.d.Alz liegt mitten im sogenannten „südostoberbayerischen Chemie-Dreieck“. Viele Bürger Feichtens sind in nahen 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, 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 dem bereits jetzt erkennbaren, weit über der amtlichen Vorausberechnung liegenden Bevölkerungszuwachs auszugehen.

Unter diesem 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.

### Reale Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Gemeinde Feichten

Die Bevölkerung der Gemeinde Feichten wächst 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.

Am 31.12.2019 wurden gemäß amtlichen Daten des Bayrischen Landesamts für Statistik 1.217 Einwohner gezählt. Amtlich vorausberechnet (Demographiespiegel für Bayern – Gemeinde Feichten a.d.Alz 2019-2033) wurde ab 2019 ein Anstieg um ca. 1,9% auf 1.240 Einwohner bis 31.12.2022 (Zunahme um 23 Einwohner bis Ende 2022). Bis Ende 2033 soll dann die Bevölkerungszahl auf diesem Wert stagnieren.

Tatsächlich ist die Bevölkerung der Gemeinde Feichten a.d.Alz (Personen mit Hauptwohnsitz) aber seit dem 31.12.2019 bis zum 31.12.2022 bereits um ca. 5% auf 1.279

Einwohner angewachsen (Zunahme um 62 Einwohner bis Ende 2022; Daten des Einwohnermeldeamts). Bis Ende März 2023 ist die Bevölkerungszahl noch weiter angestiegen, und eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund der oben genannten ortsspezifischen Entwicklungsfaktoren und angesichts der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrund und Wohnungen im Prognosezeitraum keineswegs anzunehmen.

Auch die amtlichen Vorausberechnungen des Landesamts für Statistik für den **Landkreis Altötting** (2023; Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041) gehen mit ihren Modellannahmen im Zeitraum von 2019 bis 2033 von stark positiver Bevölkerungsentwicklung aus (**Zunahme um 5,2% von 2019 bis 2033**).

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.

Derzeit (Stand 2023) liegen der Gemeinde 101 Bauinteressenten, davon 19 Anfragen aus der eigenen Gemeinde vor. Gemäß aktueller Nachfrage (2023) der Gemeinde bei umliegenden Gemeinden (VG Kirchweidach, Tacherting, Garching, Engelsberg) herrscht auch dort großer Wohnraumbedarf.

Real ist die Bevölkerung in Feichten seit 2019 bereits um 5,2% 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 geht die Gemeinde Feichten **für den Betrachtungszeitraum 2019 bis 2033** von einem **Bevölkerungswachstum von mindestens 7%**, wahrscheinlich aber höher, aus.

Eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfs mittels der Flächenmanagement-Datenbank der Bayerischen Landesamts für Umwelt ergibt auf Basis der Prognose der Gemeinde Feichten (Bevölkerungsanstieg um mindestens 7% von 2019 bis 2033) einen Bedarf von 5,9 ha Wohnbauland / 57 Wohnungen (siehe Abb. 1).

## Flächenmanagement Gemeinde Feichten

---

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

**1. Kommune auswählen:**

**2. Grundlegenden Daten eingeben:**

Aktuelle Bevölkerung:  im Jahr:

Bevölkerungsprognose in %:   
für einen Zeitraum von:

Wohnungen je 1000 Einwohner:

Wohnungen je ha Wohnbaufläche\*

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)

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

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

**4. Prognosezeitraum auswählen:**

**Prognoseergebnis für das Jahr:**

Ab-/Zunahme der Einwohner:

Bedarf an Wohnungen:  aus der Bevölkerungsentwicklung  
und  aus der Auflockerung

**Bedarf an Wohnungen gesamt:**

**Wohnbaulandbedarf (in ha):**

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



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

## Verfügbarkeit von Bauland - Berücksichtigung von Innenentwicklung und Nachverdichtung

Die von der Gemeinde Feichten v.a. in den letzten Jahren 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 der Gemeinde aber nicht zur Verfügung stehen.

Mehrere Überplanungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsbereichs erfolgte bereits im Jahr 2017 mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2., sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 im Jahr 2021. Damit wurde u.a. das Ziel verfolgt, durch großzügigere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhenentwicklung, Zahl der Wohneinheiten) 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.

#### Abschätzung von Folgekosten

Da der Gemeinde Feichten 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 bestehende Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen), die Planung an sich (Grundflächenzahl, Bauweise, effiziente Erschließung durch öffentliche Verkehrswege, Nutzung erneuerbarer Energien durch Anschluss an das gemeindliche Fernwärmenetz) sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz, zur Durchgrünung und zur Vermeidung von Flächenversiegelung zielen auf eine Minimierung der Folgekosten und somit der finanziellen Entlastung für die Gemeinde bzw. Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ab.

### Fazit; Deckung des Baulandbedarfs

Aus dem wie oben beschrieben von der Gemeinde prognostizierten Bevölkerungswachstum ergibt sich **im Betrachtungszeitraum 2019 - 2033 ein Baulandbedarf von 5,9 ha.**

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

Im Betrachtungszeitraum konnten bisher 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.

Es verbleiben  $5,9 - 1,87 - 0,21 = 3,82$  ha **Baulandbedarf.**

Mit dem nun aufgestellten **Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“** können nun weitere **1,74 ha Wohnbaufläche** bereitgestellt werden.

Die geplante Ausweisung von Bauland liegt damit noch um 2,1 ha unter dem von der Gemeinde prognostizierten Bedarf.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Mankham BA III“, soll der Wohnbauflächenbedarf im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen gedeckt werden. 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 die gut dokumentierte Nachfrage noch nicht decken kann.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **26.271 m<sup>2</sup>**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächen für Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete)	17.410 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.953 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen	4.048 m <sup>2</sup>
Unbeplante Flächen (frühere private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung der Bebauungspläne Nr. 15 und 2. Änderung und Erweiterung Nr. 15)	860 m <sup>2</sup>

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 und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden großzügig 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.

## 9. 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, sollen je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage oder Carport, auf Privatgrund vorgegeben werden. Bei Wohneinheiten unter 60 m<sup>2</sup> 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 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 absichern. Die konkreten Maßnahmen hierfür sollen durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

## 10. Ver- und Entsorgung

Für die Belange der Ver- und Entsorgung werden geeignete Festsetzungen 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 häusliche Abwässer erfolgt durch Einleitung in das gemeindliche Kanalisationsnetz (im Trennsystem) der Gemeinde Feichten a.d.Alz und somit durch vollbiologische Ausreinigung in der Kläranlage Tacherting. Die Kanaltiefen und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes und der Kläranlage Tacherting reichen aus, um alle Anwesen 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.

## 11. 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Weiterhin wird eine Straßenbegrünung mit Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und eine Eingrünung der Bushaltestelle vorgesehen. Für die vorgegebenen Gehölzpflanzungen wird die Verwendung von gebiets-eigenem 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.

## **12. 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 festgesetzten Ausgleichsflächen der Bebauungspläne Nr. 13 und 15 „Mankham“ und „Mankham BA II“ überplant (insgesamt 621 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> von der Ökokontofläche Lfd.-Nr. 193421 (FI-Nr.: 1450T Gemarkung Feichten, Gemeinde Feichten).

Für die Bushaltestelle wird ferner auf FI.-Nr. 1450T Gmkg. Feichten eine Teilfläche von 111 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> verringert.

## **13. 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 Störfwirkungen 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 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/ Störfwirkungen die Habitataignung der Ökofläche für Wiesen- und Feldbrüter beeinträchtigt wird.

Um Artenschutzkonflikten vorzubeugen, hat die Gemeinde Feichten 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.

## 14. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße zwischen Feichten an der 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 Bauflächen 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 Gebäudefassaden 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 Asphalts 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 lärmindernden Asphalt vor. Damit können Pegelminderungen von mehr als 2 dB(A) bis ca. 5 dB(A) erzielt werden ([www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de)) und so die Orientierungswerte der DIN 18005 voraussichtlich eingehalten werden. Daher kann auf eine Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

## 15. 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. 2,6 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 (7.260 m<sup>2</sup>) liegt aber weit unter dem niedrigsten Prüfwert (20.000 m<sup>2</sup>) gemäß Anlage 1 UVP, 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 Umweltschutzgüter sind, auch aufgrund der eingriffsmindernden Festsetzungen, nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

## 16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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.

Feichten a.d.Alz, den .....

.....

(Dienstsiegel)

Johann Vordermaier, 1. Bürgermeister