

GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ
Landkreis Altötting



1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 13

„MANKHAM“

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG

JUNI 2019

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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Mankham“ Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Juni 2019

Inhalt

1.	Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.	Rechtlicher Rahmen	3
3.	Änderungsbereich des Bebauungsplanes	4
4.	Änderungen	4
5.	Flächenbilanz	6
6.	Eingriffsregelung	7

Begründung

1. Anlass und Auftrag, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz, Landkreis Altötting, hat im Jahr 2018 den Bebauungsplan Nr. 13 „Mankham“ aufgestellt.

Im Vergabeverfahren der Grundstücke wurde festgestellt, dass die Aufteilung und Größe der Grundstücke für eine bessere Bebauung optimiert werden kann.

Hierdurch ergeben sich Abweichungen zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Zur Anpassung wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feichten a.d.Alz hat daher in seiner Sitzung am 29.05.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Mankham“ beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

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

beauftragt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach den Grundsätzen des BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Rechtlicher Rahmen

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die 1. Änderung nicht vorbereitet oder be-

gründet. Es bestehen bei der 1. Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Daher kann die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Es ergeben sie mehrere kleine Änderungen die über den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes verteilt sind. Übersichtshalber ist somit der Änderungsbereich mit dem rechtsgültigen Geltungsbereich weitgehend identisch. Im Nordwesten als auch im Südosten verschiebt sich der Geltungsbereich um wenige Meter nach außen.

Der Änderungsbereich umfasst, inklusive der Ausgleichs- und Ökokontofläche, eine Fläche von ca. 2,19 ha und liegt auf Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1433T, 1436T und 1437 der Gemarkung Feichten a.d.Alz. Der Änderungsbereich ist somit um 234 m² größer als der bisher rechtsgültige Geltungsbereich.

4. Änderungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mankham“ umfasst im Wesentlichen die Änderung von Nutzungsbereichen sowie die Anpassung von Grund-

stücksgößen. Von Änderungen betroffen sind die Parzellen 4, 6, 9, 15 und 16 sowie einige Stellplätze und die Ausgleichsfläche.

Die Parzellen Nr. 16 soll eine Größe von 1.000 m² (bisher 800 m²) erhalten. Um dies zu erreichen, wird der Geltungsbereich im Bereich der Parzellen 15 und 16 um 3,40 m nach Osten vergrößert und die Grenze zwischen den Grundstücken nach Norden verschoben. Um ausreichend Platz für Garagen zu ermöglichen, erhält das Grundstück im Süden eine zusätzliche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports. Um dies umsetzen zu können, müssen die in diesem Bereich vorgesehenen Stellplätze reduziert werden. Außerdem wird für diese Parzelle der Nutzungsbereich III (vormals Nutzungsbereich II) festgelegt. Im Ausgleich hierzu wird die Parzelle 4 vom Nutzungsbereich III in den Nutzungsbereich II zurückgestuft.

Die Parzelle 9 wird nach Norden um 6,0 m vergrößert, sodass sich ihre Grundstücksgröße von 710 m² auf 961 m² ändert. Außerdem wird für diese Parzelle der Nutzungsbereich II festgelegt (vormals I). Im Ausgleich hierzu wird für die Parzelle 6 der Nutzungsbereich von II auf I zurückgestuft.

Insgesamt bleibt die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten unverändert.

Bei der Textfestsetzung Nr. 4.1 zur Zulässigkeit von Nebengebäuden wird zur Klarstellung das Wort „außerhalb“ ergänzt. Die Textfestsetzung lautet nun *"Als Nebenanlagen außerhalb der Flächen für Garagen sowie **außerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten. Im Bereich der als private Grünflächen ausgewiesenen Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig."*

Die Textfestsetzung Nr. 6.3 (Dachüberstand) wird um den Satz *"Bei Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich."* ergänzt.

Bei der Textfestsetzung Nr. 11.1 (Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen) wird die Größe der Ausgleichsfläche angepasst. Diese beträgt nun 4.399 m² anstatt der bisherigen 4.289 m².

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

5. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von 21.924 m² und ist somit um 234 m² größer als der rechtsgültige Geltungsbereich. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich nun wie folgt:

Fläche	rechtsgültig	Änderung
Flächen für Wohnbebauung einschl. privater Grünflächen	12.802 m ²	13.255 m ²
Verkehrsflächen	3.245 m ²	3.224 m ²
Öffentliche Grünflächen	920 m ²	953 m ²
Ausgleichsfläche	4.723 m ²	4.492 m ²

6. Eingriffsregelung

Schutzgebiete oder amtliche Naturschutzflächen werden vom Änderungsbereich nicht betroffen.

Durch die Änderung dreier Grundstücksgrößen ergeben sich zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft (landwirtschaftliche Intensivfläche - Acker) weshalb der Eingriff des Bebauungsplans neu berechnet wurde.

Die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfes erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BaySTMVLU):

Bebauungsplan "Mankham", Teilflächen	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf m ²
Geltungsbereich gesamt	21.924 m ²				
Bauland mit Erschließungsstraßen neu, mit Pflanzbindungen	15.363 m ²	gering (I, oW) Acker	GRZ max. 0,30 / mittel	0,25	3.841 m ²
Bauland mit Erschließungsstraßen neu, mit Pflanzbindungen	928 m ²	mittel (II, uW) Privatgarten	GRZ max. 0,30 / hoch	0,5	464 m ²
Bauland mit Erschließungsstraßen neu, mit Pflanzbindungen	188 m ²	mittel (II, uW) Mischgehölz	GRZ max. 0,30 / hoch	0,5	94 m ²
öffentliche Grünfläche	953 m ²	gering (I, oW) Acker	kein Eingriff	0	0 m ²
öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche	4.492 m ²	gering (I, oW) Acker	kein Eingriff	0	0 m ²
Summe Kompensationsbedarf					4.399 m²

Der gesamte naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan „Mankham“ ergibt nach neuer Berechnung insgesamt 0,44 ha Kompensationsfläche und somit eine Erhöhung des Kompensationsbedarfs um 110 m².

Kompensation:

Kompensation	Fläche m ²	Derzeitige Bedeutung der Fläche	Ökologische Aufwertung	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche m ²
Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1436T, Gmkg. Feichten a.d.Alz, Gemeinde Feichten a.d.Alz	4.492 m ²	gering (I, oW) Acker	im westlichen Teil Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem, extensiv genutztem Grünland. Im östlichen Teil Entwicklung von extensiv genutztem Grünland.	1,0	4.492 m ²
Summe Kompensationsbedarf ha					4.492 m²
davon Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Mankham der Gemeinde Feichten a.d.Alz:					4.399 m²
davon Überschussfläche für das Ökokonto der Gemeinde Feichten a.d.Alz:					93 m²

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich zur Eingriffsregelung, gemäß § 15 BNatSchG und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird weiterhin auf einer Ausgleichsfläche im Geltungsbereich erbracht (Teilfläche der Fl.-Nr. 1436, Gemarkung Feichten a.d.Alz).

Die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe für den Bebauungsplan „Mankham“ erfolgt durch ökologische Aufwertung von 0,45 ha landwirtschaftlicher Intensivfläche. Diese Fläche ist groß genug um auch den zusätzlichen Bedarf an Ausgleichsfläche zu decken. Lediglich die für das Ökokonto der Gemeinde Feichten a.d.Alz verbleibende Fläche verringert sich auf 93 m².

Feichten a.d.Alz, den

.....

(Dienstsiegel)

Johann Vordermaier
1. Bürgermeister