



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a BauGB

zur 2. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans Nr. 15 mit integrierten Grünordnungsplan
„Mankham BA II“
und zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans
(Parallelverfahren)

1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Angaben beizufügen:

- Die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.
- Die Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 „Mankham BA II“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,42 ha.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange wurden maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung dieser Prüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Erstellung erfolgte gemäß Anlage 1 BauGB und auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde.

Der Flächenanteil von Grünflächen im Geltungsbereich beträgt 0,012 ha. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote für Privatgärten ist die Durchgrünung ausreichend berücksichtigt worden und einem Mischgebiet angemessen.

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

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Bodenverbrauch. Diese Eingriffe werden auf einer nahe gelegenen Ausgleichsfläche durch Abbuchung einer Teilfläche von 1.264 m² vom Ökokonto der Gemeinde Feichten a. d. Alz (Ökokontofläche ÖFK-ID 193421) kompensiert.

Unter Einbeziehung des Immissionsschutzes, des Naturschutzes, von Ortsbegehungen und der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichten die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung und Regelung aller Umweltbelange.



Es ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan bei Mitbetrachtung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetze zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Eingaben aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) fand in der Zeit vom 07.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 statt. Es gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen und, soweit diese planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet. Im Wesentlichen bezogen sich diese auf den Immissionsschutz sowie auf die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (schriftlich) zum Entwurf erfolgte vom 01.06.2022 bis einschließlich 30.06.2022. Erneut gingen keine Stellungnahmen durch Privatpersonen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen. Zu behandeln waren u. a. naturschutzrechtliche Belange. Wesentliche Änderungen der Entwurfsunterlagen waren nicht notwendig, wodurch auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

4. Planungsalternativen

Im Ortsbereich Feichten a. d. Alz sind derzeit nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke verfügbar. Eine Überplanung zur Innenentwicklung und Nachverdichtung des Ortsbereichs erfolgte bereits im Jahr 2017 mit den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2. Die kompakte und abgerundete Bebauung von Feichten a. d. Alz bietet kaum noch weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung. Am Hauptort Feichten a. d. Alz kann der gegenwärtige Wohnbauflächenbedarf auch nicht im Anschluss an bestehende Bebauung gedeckt werden, da der Gemeinde dort kurz- bis mittelfristig keine Flächen zur Verfügung stehen. Durch die Anbindung des neuen Baugebiets an die vollständig erschlossenen Baugebiete „Mankham“ und Mankham BA II“ sind die Parzellen des geplanten Mischgebiets bereits verkehrlich angebunden und erschlossen. Es ergibt sich eine sehr günstige Erschließung sowie eine Abrundung des Ortsteils Mankham. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen, Grunderwerb und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht.

Feichten a. d. Alz, den

(S I E G E L)

Johann Vordermaier
Erster Bürgermeister