

GEMEINDE FEICHTEN A. D. ALZ  
Landkreis Altötting



**4. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung  
„Edelham“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
i. V. mit § 13 BauGB

**Begründung**

Entwurfsverfasser:  
Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach  
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, Januar 2024

Agnes Grafetstetter

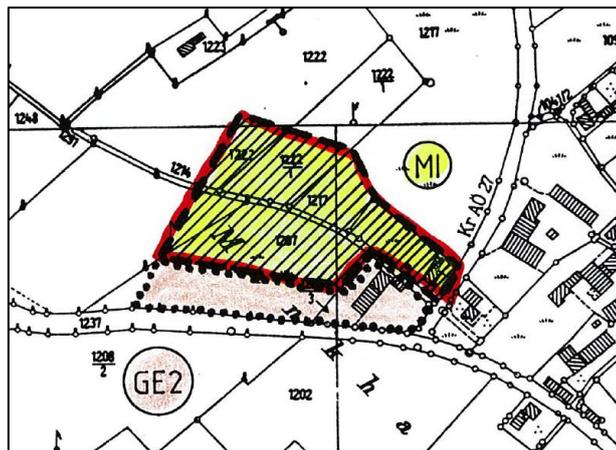
Gemeinde Feichten a. d. Alz  
Landkreis Altötting

#### 4. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Edelham“ Vereinfachtes Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB

##### **Begründung**

##### **1. Vorbemerkung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Feichten a. d. Alz hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 beschlossen, die Innenbereichssatzung „Edelham“ zu erweitern. Das geplante Erweiterungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a. d. Alz als Mischgebiet ausgewiesen.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a. d. Alz*

##### **2. Erweiterungsbereich**

Das Erweiterungsgebiet des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung „Edelham“ umfasst die Flur-Nrn. 1214/T, 1215/T und 1216/T, Gemarkung Feichten a. d. Alz mit einer Flächengröße von ca. 1.779 m<sup>2</sup>.

##### **3. Begründung und baurechtlicher Rahmen**

Die Erweiterung der Satzung erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB. Es handelt sich um eine sog. „Einbeziehungssatzung“.

Mit der Erweiterung der Innenbereichssatzung soll den Einwohnern die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und Handwerksbetrieben geschaffen und eine angemessene und geregelte Ortsentwicklung verfolgt werden. Dem dörflichen Charakter soll zudem Rechnung getragen werden. Mit der Erweiterung soll eine in sich abgerundete Bebauung dieses Gebietes erreicht werden.

Die Erweiterung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (siehe § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB genannten Schutzgüter oder 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 (siehe § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind alle Einrichtungen zur Ver-, und Entsorgung vorhanden. Es sind darüber hinaus ausreichend Kapazitäten für die durch die 4. Änderung (Erweiterung) ermöglichte Nachverdichtung gegeben.

#### **5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Im vereinfachten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) statt. Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB noch die Angaben in § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich. Auch die Vorschriften über die Überwachung (§ 4c BauGB) sind nicht anzuwenden.

Die Versiegelung der Landschaft, die durch Einbeziehung der Flur-Nrn. 1214/T, 1215/T und 1216/T, Gemarkung Feichten a. d. Alz (1.015 m<sup>2</sup>) in das Satzungsgebiet erfolgt, kann durch die Ausweisung einer 305 m<sup>2</sup> großen Fläche auf der Flur-Nr.: 1216/T, Gemarkung Feichten a. d. Alz, ausgeglichen werden. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ stellt die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Fläche i. d. R. keinen Eingriff dar. Die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen bleiben unbeeinträchtigt und werden daher nicht bei der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Feichten a. d. Alz, den \_\_\_\_\_

Johann Vordermaier  
Erster Bürgermeister