

**Gemeinde Feichten a.d.Alz**  
Landkreis Altötting - Reg. Bezirk Oberbayern

**Flächennutzungsplan – 12. Änderung**  
**Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“**  
*im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans*

***Begründung***  
**mit Umweltbericht**

**Anerkannt:** Feichten a.d.Alz

.....  
**Johann Vordermaier,**  
**1. Bürgermeister**



**Gefertigt:** HPC AG Harburg (Schwaben)

**Dipl.-Ing. Michael Jeltsch**  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

**Dipl.-Ing. Andrea Ganzenmüller**  
Landschaftsplanerin



**HPC AG**

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0  
Fax: 09080 999 299  
michael.jeltsch@hpc.ag

**Plandatum:** \_\_\_\_\_

## **INHALTSANGABE**

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER 12. FNP - ÄNDERUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ .....</b>	<b>4</b>
2.1	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
<b>3.0</b>	<b>PROJEKTBE SCHREIBUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER 12. FNP - ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
5.1	Übergeordnete Ziele .....	5
5.2	Kommunale Ziele .....	7
5.3	Begründung der Standortwahl / Alternativen .....	7
<b>6.0</b>	<b>UMWELTBERICHT ZUR 12. FNP - ÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
6.1	Vorbemerkung und Projektbeschreibung .....	8
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	8
6.3	Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen .....	9
6.4	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	9
6.5	Zusätzliche Angaben .....	9
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	9
<b>7.0</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER 12. FNP - ÄNDERUNG GWERBEGEBIET „GIGLING NORD- OST“ 10</b>	
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>12</b>

**Anlage:** Planausschnitt 12. FNP - Änderung mit Legende M. 1 : 2.500

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER 12. FNP - ÄNDERUNG

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz beabsichtigt eine Erweiterung ihres Gewerbegebiets „Gigling“ nach Norden. Für die geplante Erweiterung nördlich der Kreisstraße besteht aktuell ein konkreter und dringender Bedarf, da im Gemeindegebiet keine geeigneten alternativen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Mit der geplanten Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets nach Norden steht eine geeignete Fläche für eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Gigling West“ zur Verfügung. Durch die Anbindung der Erweiterungsfläche an das bestehende Gewerbe- und Sondergebiet (5. FNP - Änderung „GE Gigling West“ und 7. FNP - Änderung „Bürgersolarpark Gigling“) und die bestehende Kreisstraße kann das Gebiet gut erschlossen werden. Die Erschließung des Gebiets kann über eine Stichstraße erfolgen.

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz stellt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ im Parallelverfahren zur vorliegenden FNP Änderung auf. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 12. Änderung des FNP umfasst analog zum Bebauungsplanverfahren das Flurstück der Gemeinde Feichten a.d.Alz, Gemarkung Feichten a.d.Alz Flurstücksnummer 208 (Teilfläche).

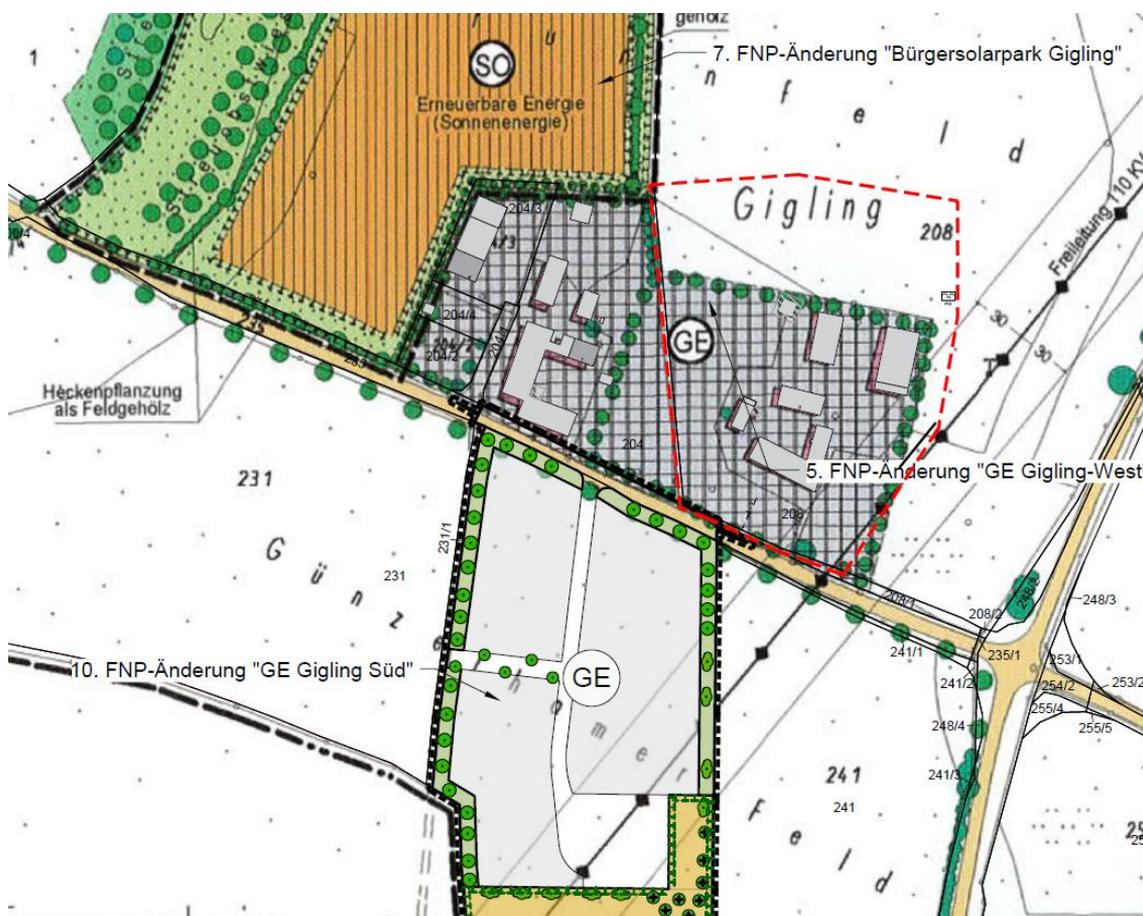


Abb. 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Feichten a.d.Alz, in der Fassung der 5. / 7. /10. Änderung mit Planungsumgriff des Bebauungsplans „Gigling Nord-Ost“ (in Rot ergänzt durch HPC AG)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz ist die Erweiterungsfläche im Norden und Nord-Osten als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, muss der Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend geändert werden. Es wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Planungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Folgende Änderungen sind in den Flächennutzungsplan im Zuge der vorliegenden 12. FNP - Änderung einzuarbeiten: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 12. FNP - Änderung erfolgt die Änderung der ausgewiesenen „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO. Zudem werden „Grünflächen“ zur Baugebietseingrünung ausgewiesen.

## **2.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE FEICHTEN A.D.ALZ**

### **2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz weist die Fläche des geplanten Gewerbegebiets „Gigling Nord-Ost“ im südlichen Teil als „Gewerbegebiet“ und im nördlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus (siehe Abb. 1).

Die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ erfolgte mit der Zielsetzung, geeignete und verträgliche Produktionsflächen für das örtliche Gewerbe zu entwickeln.

Die Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ erfolgte mit der Zielsetzung, die Produktionsflächen der Landwirtschaft für die Landwirtschaft zu sichern und zu erhalten.

Im Westen besteht bereits ein Gewerbe- und Sondergebiet (5. FNP - Änderung „GE Gigling West“ und 7. FNP - Änderung „Bürgersolarpark Gigling“), im Süden ein weiteres Gewerbegebiet (10. FNP – Änderung „GE Gigling Süd“).

### **2.2 Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit dem Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ und der parallel dazu gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführten 12. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, welche die Umsetzung der kommunalen Ziele gewährleistet, die übergeordneten Planungsziele berücksichtigt und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die Bauleitplanung miteinander in Einklang bringt.

Die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ im Zuge der vorliegenden 12. Änderung des FNP erfolgt mit der Zielsetzung, geeignete und verträgliche Produktionsflächen für das örtliche Gewerbe zu entwickeln.

Die Festsetzung als „Grünfläche“ entlang der östlichen und nördlichen Außengrenzen des Gewerbegebietes im Zuge der vorliegenden 12. Änderung des FNP erfolgte, um mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern und um die vielfältigen Funktionen der Ortsränder für das Landschaftsbild, das Klima, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange wird durch die vorgesehene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange entsprechend den Vorgaben des BauGB gewährleistet.

## **3.0 PROJEKTbeschreibung**

Mit der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ schafft die Gemeinde Feichten a.d.Alz die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe am Standort Feichten a.d.Alz.

Das für die Erweiterung des Gewerbegebiets benötigte Grundstück befindet sich nördlich der Kreisstraße. Der räumliche Geltungsbereich der 12. FNP - Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha.

Das Plangebiet wird durch die 110 kV – Freileitung der Fa. AlzChem Netz GmbH überquert. Innerhalb des Schutzstreifens sind Auflagen zu beachten, eine bauliche Nutzung ist hier nur eingeschränkt möglich.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Feichten a.d.Alz werden für den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling

Nord-Ost“ abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich durch die Gemeinde Feichten a.d.Alz planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur baulichen Nutzung, Erschließung, Bauweise und Grünordnung festgesetzt. Diese umfassen die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, die Erschließung über Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zur Grünordnung (landschaftliche Einbindung) durch Ausweisung von privaten Grünflächen mit verschiedenen Pflanzgeboten.

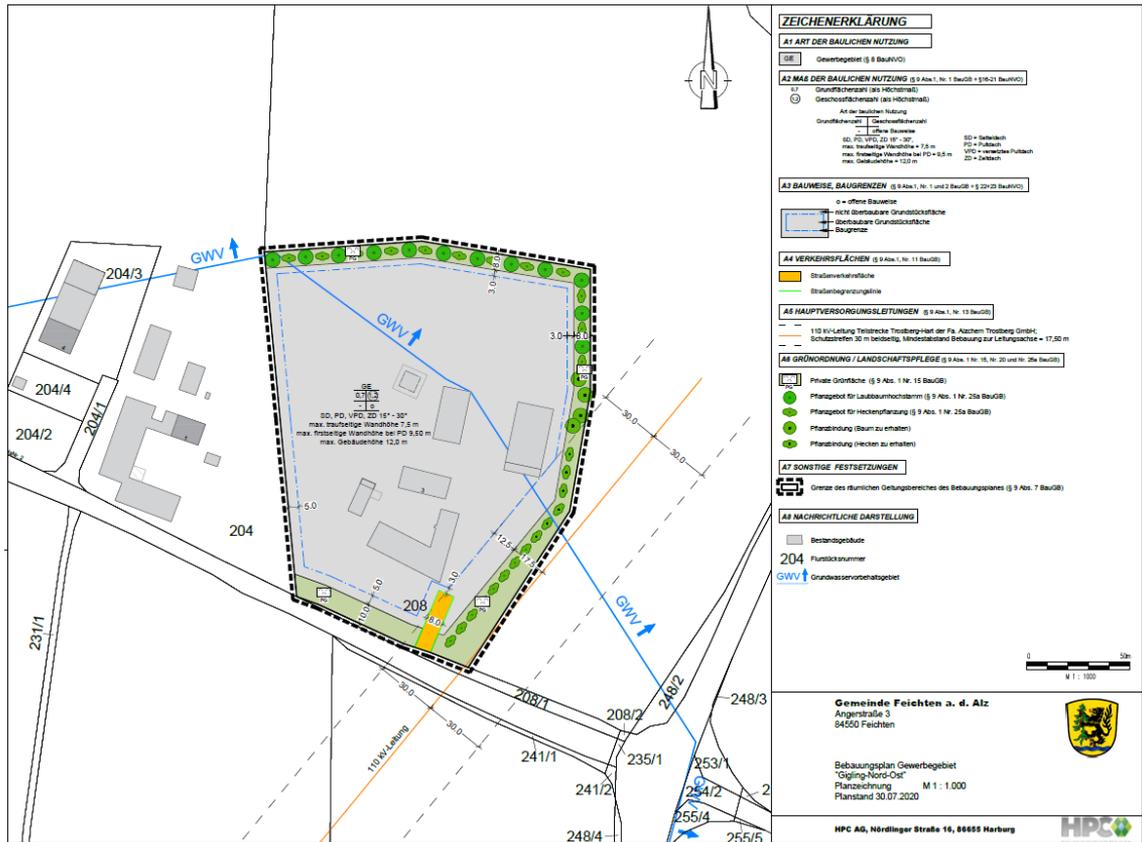


Abb. 2: Entwurf der Planzeichnung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ (HPC AG, Planungsstand 30.07.2020)

#### 4.0 RECHTLICHE GRUNDLAGEN / VERFAHREN

Da sich der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz entwickeln lässt und der räumliche Geltungsbereich sich damit auf Flächen des planerischen Außenbereichs nach § 35 BauGB bezieht, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan zu ändern.

#### 5.0 BEGRÜNDUNG DER 12. FNP - ÄNDERUNG

##### 5.1 Übergeordnete Ziele

Zur Begründung der FNP – 12. Änderung sei auf die allgemeinen Ziele von Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 und Regionalplan der Region Südostoberbayern (18) verwiesen (siehe unten).

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im LEP sind Grundsätze und Ziele zur Siedlungsstruktur aufgeführt. Diese Grundsätze und Ziele sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu sind insbesondere folgende Punkte aufzuführen:

### LEP 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...).*

## **Regionalplan der Region Südostoberbayern (18)**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz ist dem Unterzentrum Kirchweidach zugeordnet und liegt innerhalb des ländlichen Raums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen werden nicht tangiert.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets liegt im Vorranggebiet für Wasserwirtschaft südöstlich Feichten a.d.Alz (Karte 2a Siedlung und Versorgung).

Das Gebiet liegt außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, regionalen Grünzüge und Schutzgebiete. Das nächst gelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet liegt im Tal der Alz und wird durch die Planung nicht tangiert.

### **Mögliche Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung**

Es entsteht ein möglicher Konflikt mit dem Grundsatz des gebotenen Flächensparens. Innenentwicklung als Alternative steht jedoch aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet und der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen nicht zur Verfügung. Eine geeignete Anbindung des geplanten Gewerbegebiets ist gegeben und städtebaulich begründet. Mit der Planung entsteht durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ein Zielkonflikt, welcher im Zuge des Verfahrens durch den regionalen Planungsverband abzuwägen ist.

Ein weiterer möglicher Konflikt entsteht durch das bestehende Vorranggebiet für die Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen. Durch den Ausschluss von Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind im Bebauungsplan, wird das Ziel dieses Vorranggebiets gewahrt.

### **Bewertung möglicher Konflikte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz liegt innerhalb des ländlichen Raums, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Gewerbegebiet trägt zu dieser Entwicklung bei, indem Raum für die örtliche Wirtschaft geschaffen wird.

Da in vorliegendem Fall keine Möglichkeit der Bestandverdichtung oder Nachnutzung vorbelasteter Flächen für eine Gewerbenutzung besteht, entsteht ein neuer Flächenbedarf. Dieser Bedarf kann nur teilweise aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Der Bedarf an Gewerbegebieten ist hinreichend begründet, die Flächenausweisung geht nicht über den tatsächlichen vorhandenen Bedarf hinaus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets in Gigling, südöstlich Feichten a.d.Alz. Der gewählte Standort ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Gewerbegebiet, intensive Landwirtschaft, 110 kV – Freileitung, überörtliche Straßen) für den Naturhaushalt und die Erholungsnutzung von untergeordneter Bedeutung. Die

entstehenden Konflikte mit Natur und Landschaft sind am vorgesehenen Standort vergleichsweise gering. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen lassen sich Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion vermindern.

Insgesamt erscheint die 12. Änderung des FNP mit den Zielen der Regional- und Landesplanung verträglich, sofern eingriffsvermindernde Maßnahmen (umfangreiche Eingrünung) durchgeführt und wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden (keine Ansiedlung von besonders grundwassergefährdenden Betrieben).

## 5.2 Kommunale Ziele

### **Mögliche Konflikte mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d.Alz**

Die vorliegende Planung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d.Alz. Der FNP der Gemeinde weist im Teilort Gigling bereits zwei Gewerbegebiete und ein Sondergebiet „Bürgersolarpark“ aus. Der Standort ist aufgrund seiner Lage, seiner Topographie sowie seiner günstigen Erschließung besonders für eine Nutzung als Gewerbegebiet geeignet.

### **Bewertung möglicher Konflikte mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d.Alz**

Die Standortwahl für die Ausweisung eines Gewerbegebiets entspricht den Zielen der Gemeinde Feichten a.d.Alz. Die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets am geplanten Standort stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar, kann kurzfristig entwickelt werden und beeinträchtigt an dieser Stelle keine besonders sensiblen oder wertvollen Bereiche. Die Änderung des FNP entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d.Alz.

## 5.3 Begründung der Standortwahl / Alternativen

- Das Vorhaben widerspricht bei entsprechender Umsetzung (Eingrünungsmaßnahmen) nicht den Zielen der Regional- und Landesplanung.
- Der Standort wurde ausgewählt, weil er sich aufgrund der Wirtschaftlichkeit und Verfügbarkeit der Flächen besonders gut für die geplante Nutzung (Gewerbegebiet) eignet.
- Die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehenen Flächen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Konfliktpotentials bezüglich der Schutzgüter gut geeignet (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).
- Es besteht eine verkehrsgünstige Lage (Erschließung) Die Erschließung und die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gesichert.
- Das Vorranggebiet für die Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt und schließt eine Nutzung, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, aus.
- Lage des Plangebiets befindet sich außerhalb besonders sensibler Bereiche auf einem zuvor als Ackerflächen intensiv genutztem Standort. Schutzgebiete, schützenswerte Biotope oder Artenvorkommen werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Dadurch können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Biotope, Landschaftsbild und Erholung können weitgehend vermieden werden.
- Eine Alternativenprüfung bei der Standortsuche führte zu keiner städtebaulich oder wirtschaftlich sinnvollen Standortalternative. Die Prüfung einer Nullvariante ist aufgrund des aktuellen Bedarfs an Gewerbebauflächen, dem öffentlichen Interesses an der Wirtschaftskraft der Region und dem Ziel der regionalen und örtlichen Entwicklung nicht Gegenstand der Alternativenprüfung.

## **6.0 UMWELTBERICHT ZUR 12. FNP - ÄNDERUNG**

### **6.1 Vorbemerkung und Projektbeschreibung**

In der 12. FNP - Änderung wird ein bestehendes Gewerbegebiet entsprechend dem konkreten örtlichen Bedarf erweitert. Im Zuge dieser Änderung wird das Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ und die für eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung des Baugebiets erforderlichen Grünflächen ausgewiesen. Es erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden und eine Anpassung der Baugebietseingrünung (siehe Abb. 1). Die im wirksamen FNP ausgewiesenen Flächen „für die Landwirtschaft“ werden entsprechend zurückgenommen.

Die 12. FNP - Änderung Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ erfolgt im Parallelverfahren zum Planaufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“. Im Zuge der Planaufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht als separater Teil der Begründung erstellt. Da Bebauungsplan- und 12. FNP - Änderungsverfahren inhaltlich identisch sind, wird an dieser Stelle auf die im Bebauungsplanverfahren ausführlich ausgearbeiteten Unterlagen verwiesen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 (4) BauGB. Die Untersuchungsmethoden stützen sich dabei auf die Erfassung und Erhebung von Grundlagendaten zu den einzelnen Schutzgütern, deren fachliche Bewertung und der Erarbeitung von Wirkungsprognosen (Konflikte). Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

Der Umweltbericht zur 12. FNP – Änderung beschränkt sich auf die Merkmale möglicher Umweltauswirkungen, welche die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betreffen. Die Ziele des Umweltschutzes werden bei der 12. FNP – Änderung durch Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des BauGB sowie durch Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Gemeinderat angemessen berücksichtigt.

### **6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB). Auf die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in § 1a BauGB. Für die 12. Änderung des FNP ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur FNP Änderung beizufügen.

Übergeordnete Planungen sind gemäß Bayerische Landesplanungsgesetz - BayLplG bei der 12. Änderung des FNP zu berücksichtigen. Die Ziele der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) dargelegt. Die 12. FNP - Änderung „Gigling Nord-Ost“ widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Region Südostoberbayern (18) dargelegt. Die 12. FNP Änderung Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope gemäß BayNatSchG. Die durch die 12. FNP - Änderung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, 110 kV-Freileitung sowie durch angrenzende Verkehrs- und Gewerbeflächen vorbelastete Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Die Belange von Natur und Landschaft werden entsprechend der rechtlichen Vorgaben wie z.B. denen des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG, Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geregelt und bei der Planung berücksichtigt.

### 6.3 Umweltauswirkungen und vorgesehene Maßnahmen

#### Mögliche baubedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Bauzufahrt, Baustellenlager);
- Mögliche Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien außerhalb versiegelter Flächen.

#### Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung und Bodenversiegelung;
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Bodenaufschüttungen, Bodenabgrabungen);
- Mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten;
- Möglicher erhöhter Abfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung der Retention;
- Möglicher Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen;
- Mögliche Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung;
- Möglicher Verlust von Teillebensräumen für Arten des Offenlandes;
- Mögliche ungewünschte Sichtbarkeit der Baukörper und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Mögliche Beeinträchtigungen des Erholungspotentials durch eine Zunahme von Immissionen und Verkehr.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung, Ausgleich und Ersatz wird auf die Ausarbeitungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ verwiesen. Im Zuge der 12. FNP - Änderung ergeben sich hierzu keine weiteren Aspekte.

### 6.4 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Die Standortfindung für ein Gewerbegebiet für die Gemeinde Feichten a.d.Alz erfolgte auf der Grundlage des wirksamen FNP. Bei der Standortsuche spielten insbesondere der mögliche Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet (Teilflächen sind im FNP bereits als geplante Gewerbegebietsflächen ausgewiesen), die günstige Verkehrsanbindung sowie die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen eine Rolle. Geeignete Alternativflächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im südlichen Teil des Geltungsbereich der 12. FNP – Änderung die Entwicklung eines Gewerbegebiets möglich sein, im nördlichen Teil würde weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

### 6.5 Zusätzliche Angaben

Die detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich hierzu keine weiteren Aspekte.

### 6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 12. Änderung des FNP Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ stützt sich auf die Ergebnisse der Ausarbeitungen zum Umweltbericht zum Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“, da sich für den Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Aspekte ergeben. Dieser Umweltbericht wird wie folgt zitiert:

Das Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ ist auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Gigling West“ im Weiler Gigling geplant. Dabei wurden nur Flächen mit geringer naturräumlicher Ausstattung und ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe werden als ausgleichbar beurteilt.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hat bezüglich aller untersuchter Schutzgüter ergeben, dass durch die geplante Maßnahme (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“) bei Berücksichtigung und Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgten Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können auch mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

## 7.0 PLANZEICHNUNG DER 12. FNP - ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET „GIGLING NORD-OST“

Gegenüberstellung 5. / 7. / 10. FNP - Änderung und 12. FNP - Änderung (2020)



Abb. 3: Links: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d.Alz (in der Fassung der 5. Änderung „GE Gigling West“, der 7. Änderung „Bürgersolarpark Gigling“ und 10. Änderung „GE Gigling Süd“ – unmaßstäblicher Ausschnitt; Rechts: Auszug aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feichten a.d.Alz – unmaßstäblicher Ausschnitt mit räumlichem Geltungsbereich der 12. FNP – Änderung (2020) Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ (rote Linie)

## Planzeichnung der 12. FNP – Änderung

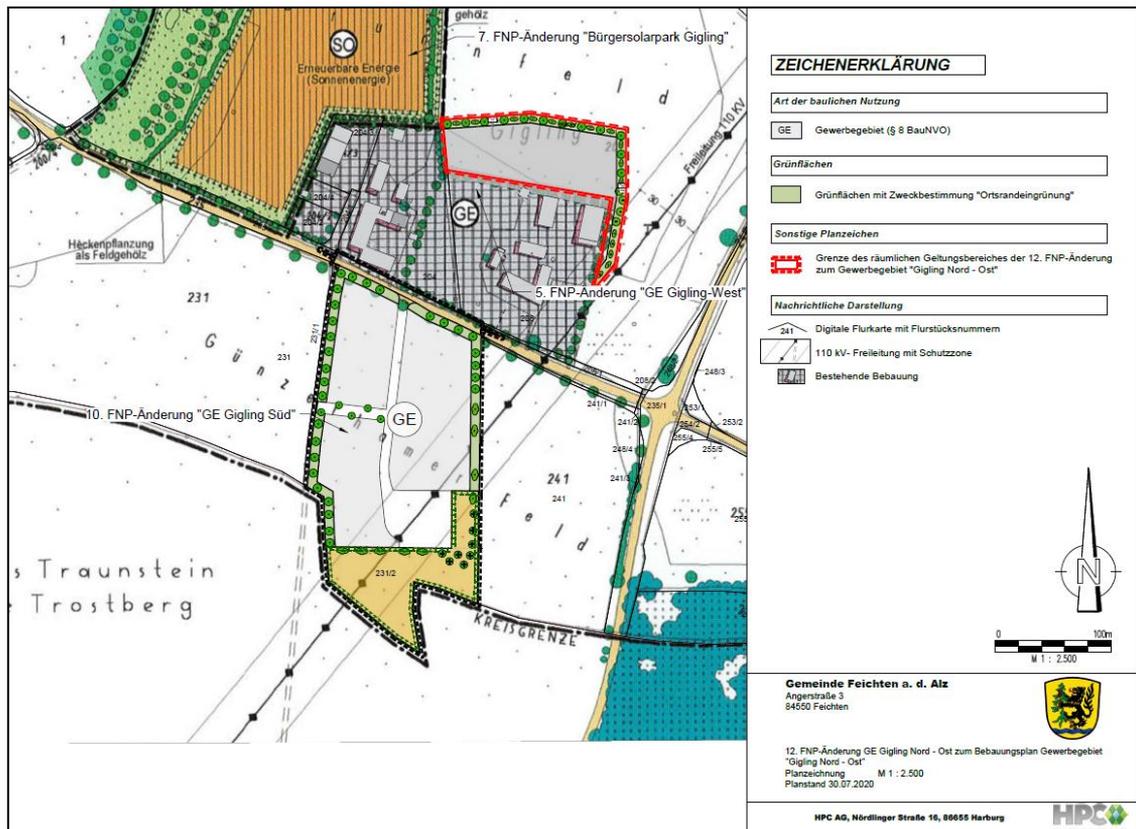


Abb. 4: Unmaßstäbliche Verkleinerung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Feichten a.d.Alz mit räumlichem Geltungsbereich der 12. FNP – Änderung (2020) Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“

In der Anlage ist ein Planausschnitt der 12. Änderung FNP Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ mit Legende im Maßstab M. 1 : 2.500 beigefügt.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

### zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“

bestehend aus Planzeichnung zur 12. Änderung mit Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser: **HPC AG** - das Ingenieurunternehmen  
i.A. Dipl.-Ing. Michael Jeltsch  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner BayAK  
i.A. Dipl.-Ing. Andrea Ganzenmüller  
Landschaftsplanerin  
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

#### 1 **Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat gem. §2 Abs.1 BauGB (Baugesetzbuch) in der öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung i.d.F.v. .... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

#### 3 **Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

#### 4 **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Feichten a.d.Alz hat am ..... den Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

#### 5 **Öffentliche Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... und die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

#### 6 **Feststellungsbeschluss**

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt die Gemeinderat die Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom ..... in seiner Sitzung am ..... durch Beschluss fest.

#### 7 **Genehmigung**

Das Landratsamt Altötting hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid Nr. .... vom ..... gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Altötting, den .....

.....

(Schneider, Landrat)

#### 8 **Wirksamwerden**

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gem. §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

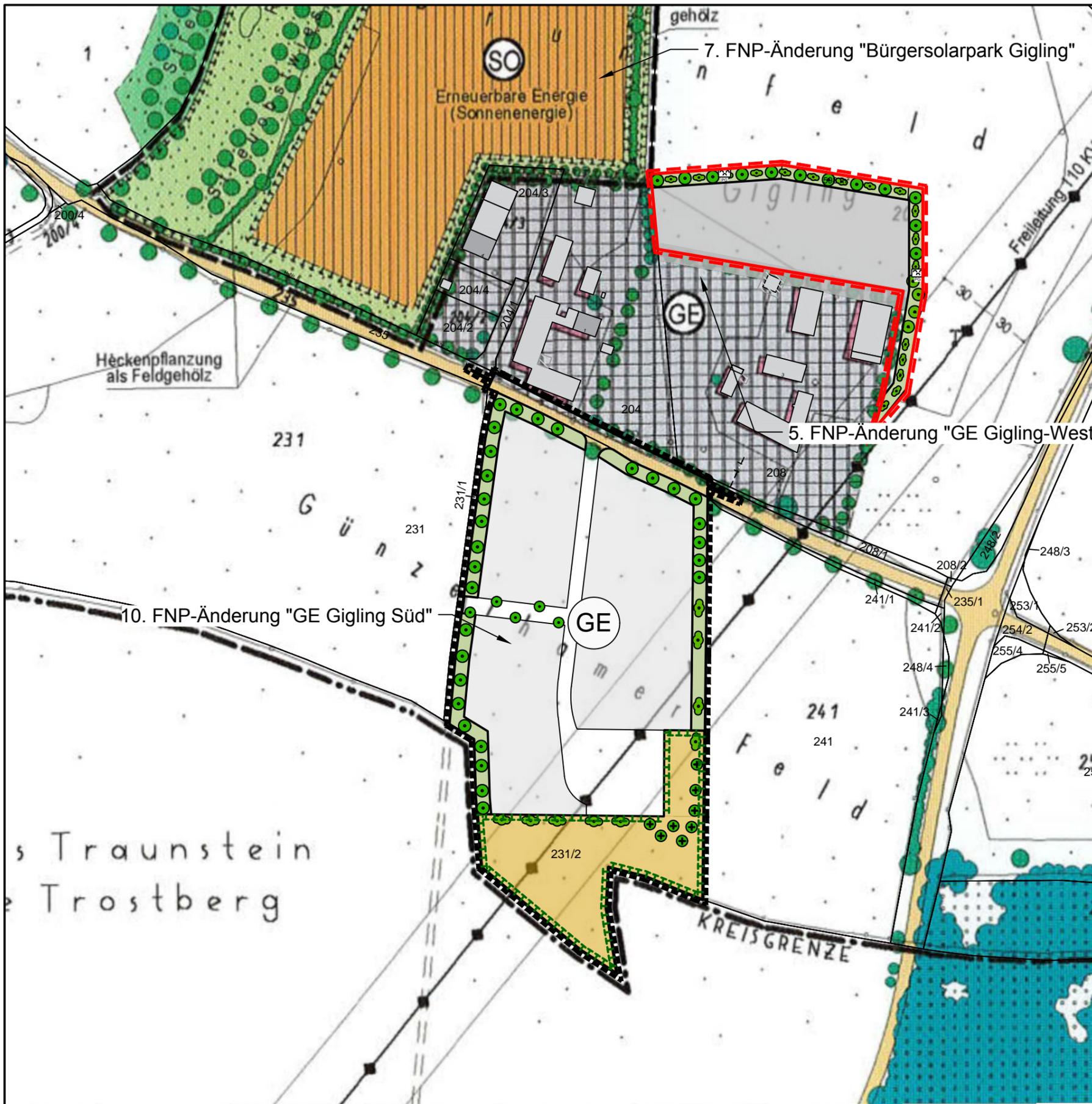
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit seit dem ..... wirksam.

Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Feichten a.d.Alz bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

.....

Vordermaier, 1. Bürgermeister



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### Grünflächen

Grünflächen mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"

### Sonstige Planzeichen

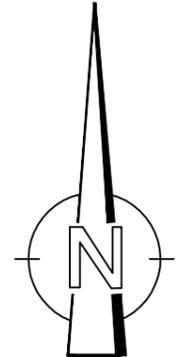
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. FNP-Änderung zum Gewerbegebiet "Gigling Nord - Ost"

### Nachrichtliche Darstellung

241 Digitale Flurkarte mit Flurstücksnummern

110 kV- Freileitung mit Schutzzone

Bestehende Bebauung



### Gemeinde Feichten a. d. Alz

Angerstraße 3  
84550 Feichten



12. FNP-Änderung GE Gigling Nord - Ost zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Gigling Nord - Ost"  
Planzeichnung M 1 : 2.500  
Planstand 30.07.2020