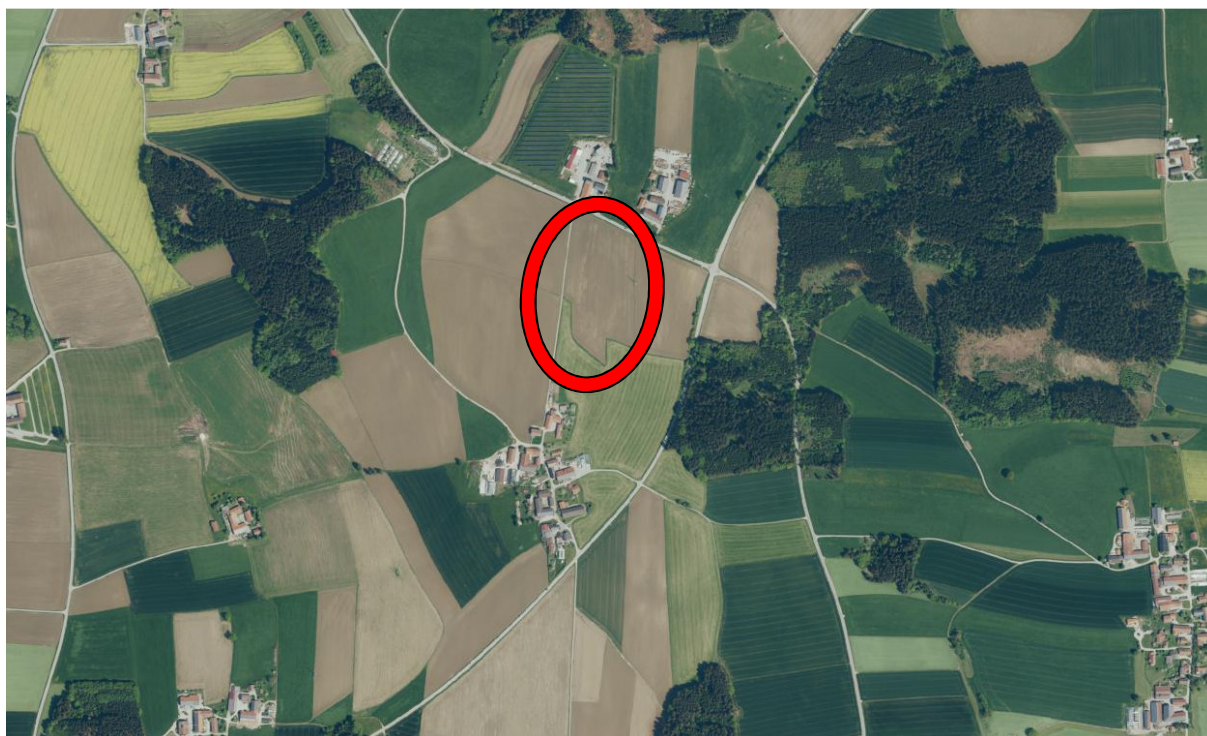


# Gemeinde Feichten a.d. Alz

Landkreis Altötting - Reg. Bezirk Oberbayern

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“



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

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



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

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



**HPC AG**

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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

**Plandatum:** 23. Oktober 2019

## **Inhalt**

### **I. Verfahrensvermerke**

### **II. Planzeichnung mit Planzeichenerklärung**

### **III. Textteil**

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

B: Örtliche Bauvorschriften

C: Hinweise

### **IV. Begründung**

Begründungstext

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung

### **V. Zusammenfassende Erklärung**

## VERFAHRENSVERMERKE

### zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling - Süd“

bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser:

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

#### 1 **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz hat in der öffentlichen Sitzung vom **20.06.2018** die Aufstellung des Bebauungsplans „Gigling Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.07.2018** ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

#### 2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung i.d.F.v. 23.01.2019 hat in der Zeit vom **06.02.2019** bis **08.03.2019** 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 **06.02.2019** bis einschließlich **08.03.2019** durchgeführt.

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

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz hat in der öffentlichen Sitzung vom **29.05.2019** den Entwurf des Bebauungsplans „Gigling Süd“ in der Fassung vom 29.05.2019 gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gigling Süd“ in der Fassung vom August 2019 und die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.08.2019** bis einschließlich **27.09.2019** öffentlich ausgelegt.

#### 6 **Satzungsbeschluss**

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan „Gigling Süd“ in seiner öffentlichen Sitzung am **23.10.2019** als Satzung.

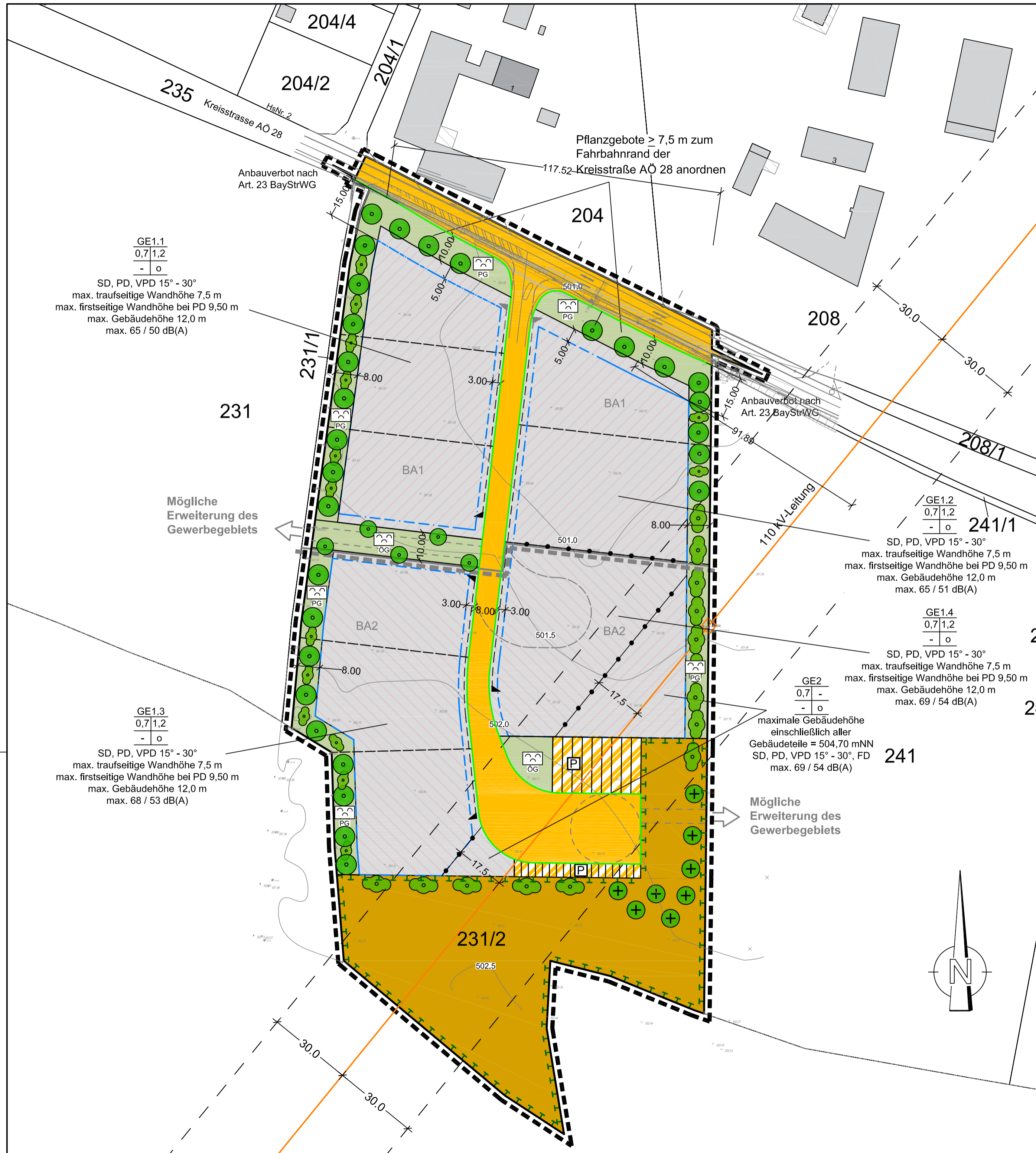
#### 7 **Bekanntmachungsvermerk**

Die amtliche Bekanntmachung der Satzung Bebauungsplans „Gigling Süd“ erfolgte gem. §6 Abs.5 BauGB ortsüblich durch Niederschrift in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach. Darauf wurde durch Anschläge an der Amtstafel hingewiesen. Der Anschlag wurde am 29.07.2020 angebracht.

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

.....

Vordermaier, 1. Bürgermeister



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**A2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB + §16-21 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)  
 1,2 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  
 - offene Bauweise  
 SD, PD, VPD 15° - 30°,  
 max. traufseitige Wandhöhe = 7,5 m  
 max. Gebäudehöhe = 12,0 m

SD = Satteldach  
 PD = Pultdach  
 VPD = versetztes Pultdach  
 FD = Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**A3 BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1, Nr. 1 und 2 BauGB + § 22+23 BauNVO)

o = offene Bauweise  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze

**A4 VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"  
 Einfahrtsbereiche  
 Sichtdreieck; von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 0,8 m - 2,5 m Höhe freizuhaltende Fläche

**A5 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs.1, Nr. 13 BauGB)

110 kV-Leitung Teilstrecke Trostberg-Hart der Fa. Alzchem Trostberg GmbH;  
 Schutzstreifen 30 m beidseitig, Mindestabstand Bebauung zur Leitungsachse = 17,50 m

**A6 GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebot für Obstbaumhochstamm, regional bewährte Sorten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebot für Heckenpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**A7 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A8 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flächen mit Emissionskontingenten gemäß Schalltechnischem Gutachten mit Angabe der Emissionskontingente tags / nachts in dB(A)

**A9 NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

BA1 Hinweis auf mögliche Bauabschnitte  
 Hinweis auf mögliche Erweiterung  
 Hinweis auf Verkehrsführung



GE1.1  
 0,7 | 1,2  
 - | o  
 SD, PD, VPD 15° - 30°  
 max. traufseitige Wandhöhe 7,5 m  
 max. firstseitige Wandhöhe bei PD 9,50 m  
 max. Gebäudehöhe 12,0 m  
 max. 65 / 50 dB(A)

GE1.2  
 0,7 | 1,2  
 - | o  
 SD, PD, VPD 15° - 30°  
 max. traufseitige Wandhöhe 7,5 m  
 max. firstseitige Wandhöhe bei PD 9,50 m  
 max. Gebäudehöhe 12,0 m  
 max. 65 / 51 dB(A)

GE1.4  
 0,7 | 1,2  
 - | o  
 SD, PD, VPD 15° - 30°  
 max. traufseitige Wandhöhe 7,5 m  
 max. firstseitige Wandhöhe bei PD 9,50 m  
 max. Gebäudehöhe 12,0 m  
 max. 69 / 54 dB(A)

GE1.3  
 0,7 | 1,2  
 - | o  
 SD, PD, VPD 15° - 30°  
 max. traufseitige Wandhöhe 7,5 m  
 max. firstseitige Wandhöhe bei PD 9,50 m  
 max. Gebäudehöhe 12,0 m  
 max. 68 / 53 dB(A)

GE2  
 0,7 | -  
 - | o  
 maximale Gebäudehöhe  
 einschließlich aller  
 Gebäudeteile = 504,70 mNN  
 SD, PD, VPD 15° - 30°, FD  
 max. 69 / 54 dB(A)

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



Bebauungsplan Gewerbegebiet  
 "Gigling-Süd"  
 Planzeichnung M 1 : 1.000  
 Planstand 23.10.2019

HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg



---

# Textliche Festsetzungen

---

## **zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“**

### **Gemeinde Feichten a.d. Alz, Landkreis Altötting, Oberbayern und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:**

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, der Baunutzungsverordnung BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132- 1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ als

## **SATZUNG**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von der HPC AG ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ in der Fassung vom Oktober 2019 und die auf diesem Plan vermerkten Festsetzungen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flurnummern 231/2 und 235 (Teilfläche der Kreisstraße) der Gemarkung Feichten a.d. Alz, Gemeinde Feichten a.d. Alz.

### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung mit Umweltbericht. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

### A. 1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im GE sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- untergeordnete Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zur Versorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Arbeitnehmer (z.B. Kiosk bzw. kleine Läden);
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GE ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im GE nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für definierte Teilflächen die jeweils zulässigen Emissionskontingente LEK<sub>tags</sub> und LEK<sub>nachts</sub> eingetragen.

Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen ist die „Schall-technische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans `Gigling Süd` der Gemeinde Feichten an der Alz, Bericht Nr. ACB-0719-8798/02 vom 24.07.2019 der ACCON GmbH (s. Anlage 3 der Begründung).

Im Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK <sub>tags</sub>	Emissionskontingent LEK <sub>nachts</sub>
GE 1.1	65 dB(A)	50 dB(A)
GE 1.2	65 dB(A)	51 dB(A)
GE 1.3	68 dB(A)	53 dB(A)
GE 1.4 und GE 2	69 dB(A)	54 dB(A)

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, wie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen. Die Flächen mit ihren Emissionskontingenten sind in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0719-8798/02 in der Anlage 3 der Begründung dargestellt.

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente LIK hat auf Basis der Emissionskontingente LEK und des Abstandsmaßes gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente LIK durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017, zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente LIK (und damit auch der Emissionskontingente LEK) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem LIK ist ( $L_r \leq LIK$ ).

Innerhalb des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

## **A.2 Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs entsprechen den Einschrieben in der Planzeichnung (Nutzungsschablone):

- die Grundflächenzahl beträgt 0,7 (bei GE1 und GE2);
- die Geschossflächenzahl beträgt 1,2 (bei GE1, bei GE2 keine Festsetzung).

2.2 Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB):

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets GE1 beträgt maximal 12,00 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (EFH). Bei Pultdach-Gebäuden beträgt die zulässige firstseitige Wandhöhe maximal 9,50 m über Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden (EFH).

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets GE2 wird durch eine Obergrenze definiert. Es gilt als Höhenbeschränkung für Gebäude einschließlich aller Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Kamine, Antennen, etc. eine maximale Gesamthöhe von 504,70 mNN.

Die maximale traufseitige Wandhöhe gemessen an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden in dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion beträgt 7,50 m. Die maximale seitliche Wandhöhe innerhalb des Gewerbegebiets GE2 darf die maximal zulässige Gesamthöhe von 504,70 m NN nicht überschreiten.

Die Oberkante des EG – Fertigfußbodens (EFH) von Gebäuden darf nicht mehr als 30 cm über natürlichem Gelände liegen; gemessen an der höchsten Geländestelle, die vom Gebäude überbaut wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Tiefe der Abstandsflächen wird durch Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geregelt.

### A. 3 Bauweise, Baugrenze (§ 22 und § 23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen, d.h.

- es sind Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten,
- Baukörperlängen über 50 m sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung blau dargestellte Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### A. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellen die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets sicher. In der Planzeichnung erfolgt die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche zu angrenzenden Nutzungen durch Darstellung einer Straßenbegrenzungslinie.

Öffentliche Parkplätze werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen.

Ein- und Ausfahrten sind nur an den als „Einfahrtsbereiche“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Im Einmündungsbereich in die übergeordnete Straße ist ein Sichtdreieck gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) vorgesehen und in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m bis 2,50 m Höhe gemessen ab Fahrbahnrand der übergeordneten Straße von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten.

### A. 5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Durch das Plangebiet verläuft die 110 kV Freileitung der AlzChem Trostberg GmbH. Die Nutzung der Flächen innerhalb des 30 m breiten Schutzstreifens (Baubeschränkungszone bzw. Leitungsschutzzone) beiderseits der Leitungsachse ist nur eingeschränkt möglich. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit erheblichen Beschränkungen der Bauhöhe von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der AlzChem Netz GmbH, als Betreiberin der Freileitung, zur Überprüfung der Sicherheitslage vorgelegt werden. Die einschlägigen VDE – Vorschriften sind grundsätzlich zu beachten. Nutzungen, Einsatz von hochragenden Geräten, Bepflanzungen, etc. sind mit der AlzChem Netz GmbH abzustimmen (siehe auch Hinweise).

Bauhöhenbeschränkungen werden im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

GE1: Abstand zur Leitungsachse mindestens 17,50 m: keine Höhenbeschränkungen, es gelten die Festsetzungen zur maximalen seitlichen Wandhöhe und Gesamthöhe wie in textlicher Festsetzung A2.2 und Planeintrag.

GE2: Abstand zur Leitungsachse weniger als 17,50 m: Es gilt als Höhenbeschränkung für Gebäude einschließlich aller Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Kamine, Antennen, etc. eine maximale Gesamthöhe von 504,70 mNN.



## **A. 6 Grünordnung / Landschaftspflege (§ 9 Abs.1, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Zur Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege ist die Anlage von folgenden Grünflächen erforderlich:

### **6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind keine Zufahrten ins Gewerbegebiet zulässig.

Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen muss entsprechend den in der Planzeichnung eingezeichneten und unter Punkt A 6.3 beschriebenen Pflanzgeboten durch die Gemeinde erfolgen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

### **6.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keine Zufahrten ins Gewerbegebiet zulässig.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen muss entsprechend den in der Planzeichnung eingezeichneten und unter Punkt A 6.3 beschriebenen Pflanzgeboten durch den Grundstückseigentümer erfolgen und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

### **6.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestaltenden Ziele der Grünordnung sind folgende Anforderungen an die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote) zu berücksichtigen:

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist in den ausgewiesenen privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zulässig.

Die Anzahl der Pflanzgebote ist verbindlich. Die festgesetzten Baumstandorte können in der Lage den örtlichen Erfordernissen angepasst werden, sofern die Funktion der Baugebietseingrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße AÖ 28 sind in einem Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße AÖ 28 von 7,50 m anzuordnen.

Alle Pflanzungen müssen fachgerecht durchgeführt und eine sach- und fachgerechte Pflege erhalten. Der sach- und fachgerechte Aufbau-, Pflege- und Entwicklungsschnitt der Gehölze muss erfolgen. DIN 18916 ist zu beachten.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen müssen bedarfsgerecht erfolgen.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen muss extensiv erfolgen und ist als Krautsaum oder als Wiese (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.

Dabei sind Hecken abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Gehölzpflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Wiesen und Säume sind abschnittsweise zu mähen. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen).

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Laubbäume sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortheimischen Laubbäumen (Bäume I. und II. Ordnung) gemäß Pflanzenliste (siehe A 7.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestgröße sind Bäume II. Ordnung. Es sind mindestens 3-mal verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Der Stammumfang in 1 m Höhe beträgt mindestens 16 – 18 cm.

Pflanzgebot für Heckenpflanzungen:

Flächenhafte Bepflanzungen für Hecken mindestens - 3 reihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen. Die Pflege muss durch abschnittsweises „auf-den-Stock-setzen“ im Turnus von ca. 15 Jahren erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen befinden sich zum Teil innerhalb des 30 m beiderseits der Leitungssachse breiten Schutzstreifens der 110 kV Freileitung der AlzChem Trostberg GmbH. Der Gehölzaufwuchs muss hier so niedrig gehalten werden, dass Betriebsstörungen nicht eintreten können.

6.4 Liste standortheimischer Gehölze:

Es sind Arten der folgenden Liste standortheimischer Gehölze zu verwenden. Alternativ können auch standortbewährte Obstbaum – Hochstämme gepflanzt werden.

Stieleiche	Quercus robur	(Baum I. Ordnung)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	(Baum I. Ordnung)
Feldahorn	Acer campestre	(Baum II. Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus	(Baum II. Ordnung)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	(Baum II. Ordnung)
Mehlbeere	Sorbus aria	(Baum II. Ordnung)
Kornelkirsche	Cornus mas	(Heckenpflanze)
Hartriegel	Cornus sanguinea	(Heckenpflanze)
Hasel	Corylus avellana	(Heckenpflanze)
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	(Heckenpflanze)
Schlehe	Prunus spinosa	(Heckenpflanze)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	(Heckenpflanze)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	(Heckenpflanze)
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	(Heckenpflanze)

#### **A. 7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

Als erforderliche Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechts wird der südliche Teil von Fl.Nr.231/2 Gemarkung Feichten a.d. Alz als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Ausgleichsmaßnahme A 1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Entwicklungsziel der Maßnahmen ist die Herstellung und der dauerhafte Erhalt einer Flachlandmähwiese (FFH – Mähwiesen) mit ergänzenden Gehölzpflanzungen und einer Schwarzbrache mit einem Flächenanteil von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Die Anlage einer Schwarzbrache im Süden des Geltungsbereichs innerhalb der der Ausgleichsfläche dient als artenschutzrechtliche erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die Fläche wird jährlich Februar umgepflügt, eine Ansaat erfolgt nicht. Die Fläche dient als Brut- und Nahrungshabitat für die Wachtel und andere bodenbrütende Vogelarten.

Für die Gehölzpflanzungen sind als Mindestanforderung Pflanzgebote für Hecken (im Schutzbereich der 110-kV Freileitung) und Streuobst bestehend aus mindestens 5 Obstbaum - Hochstämmen regional bewährter Sorten (außerhalb des Schutzstreifens der 110-kV Freileitung) in der Planzeichnung festgesetzt. Entlang der Heckenpflanzungen sind Krautsäume zu entwickeln. Die Unternutzung der Obstbäume muss entsprechend der unten genannten Flachlandmähwiesen erfolgen.

Vor der Anlage einer Extensivwiese erfolgt eine Ausmagerung der Ackerfläche durch Anbau stark zehrender Getreidearten in zwei aufeinanderfolgenden Jahren ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutz. Die Entwicklung der Flachlandmähwiesen erfolgt im Anschluss daran durch Vorgabe der zulässigen Nutzungsintensität: Anfangs mindestens 2 höchstens 3 - malige Mahd, keine Düngung, generell keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Abräumung des Mähguts von der Fläche. Der erste Schnitt frühestens ab 20. Juni, der 2. Schnitt frühestens 8 Wochen nach dem ersten. Sobald die Aushagerung der Flächen erreicht ist, kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Folgenutzung neu festgelegt werden. Eventuell kommt dann eine geringe Düngergabe oder eine Reduzierung der Nutzungshäufigkeit infrage.

#### **A. 8 Zuordnung von Ausgleichsflächen**

Die Überbauung / Mehrversiegelung gegenüber dem Bestand stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (abzüglich der bestehenden Straßen und Feldwege sowie der vorgesehenen Ausgleichsfläche im Süden) von insgesamt ca. 2,60 ha ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß aktueller Praxis im Freistaat Bayern („Leitfaden“) bei hohem Versiegelungsgrad (Schwellenwert GRZ > 0,35) 0,3 – 0,6. Aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe, Verkehr und die 110 kV – Freileitung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingrünung, Gestaltung der nicht bebauten Flächen) wird der Kompensationsfaktor 0,4 begründet und in der Kompensationsermittlung angesetzt.

Es ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf von 2,60 ha (Eingriffsfläche) x 0,4 (Kompensationsfaktor) = 1,04 ha. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Ausgleichsfläche A1 mit 0,78 ha deckt diesen Flächenbedarf nur teilweise ab. Eine zusätzliche Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von mindestens 0,26 ha wird vom kommunalen Ökokonto Flur-Nr. 1450 der Gemarkung Feichten a.d. Alz abgebucht.

## **A. 9 Sonstige Festsetzungen und zeichnerische Hinweise:**

### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB) umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

### Flächen mit Emissionskontingenten:

In der Planzeichnung wurden Flächen mit Emissionskontingenten gemäß Schalltechnischem Gutachten (siehe Anlage 3) mit flächenbezogenen Angaben der Emissionskontingente für tags und nachts in dB(A) verbindlich festgelegt. Die Emissionskontingente gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise gegeben zu:

- Hinweis auf mögliche Bauabschnitte,
- Hinweis auf mögliche Erweiterung des Baugebiets.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften bildet Art. 81 BayBO.

### **B.1. Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs.1, Pkt.1 BayBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Gewerbegebiet GE1 sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 15°- 30° zulässig.

Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15°- 30°, sowie Flachdächer zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Bei Dachdeckungen sind nur die Farben ziegelrot, rotbraun und graubraun zulässig.

Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sowie reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachoberfläche angebracht werden; eine Aufständigung ist nicht zulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### **1.4 Dachüberstand**

Der Dachüberstand muss mindestens 0,30 m betragen. Der Dachüberstand wird gemessen als waagrechtlicher Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dacheindeckung.

#### **1.5 Gestaltung von Fassadenflächen**

Bei Fassadenflächen sind nur Holz, Putz und Blech mit folgenden Farben zulässig: graubeige, braunbeige, beige, braungrau, lehmbraun, rehbraun, beige, nussbraun, beige, terrabraun, kastanienbraun, schokoladenbraun, schiefergrau oder anthrazitgrau zulässig. Bei Fassadenflächen aus Holz ist außerdem zulässig: Fassade ohne Farbanstrich oder mit farblosem Anstrich.

### **B. 2. Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen (gem. Art. 81 Abs. 1 Pkt. 2 BayBO)**

Werbeanlagen müssen den Maßstab, den gestalterischen Charakter des Gebäudes und des städtebaulichen Raumes berücksichtigen. Sie müssen sich in Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen und mit einer freien Höhe bis zu 10 m sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in die freie Landschaft wirken.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Großflächenwerbung (über 12 qm) sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Projektionen sind unzulässig. Fremdwerbung und Sammelwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Werbeanlagen sind so auszubilden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder abgelenkt werden können.

Für Lichtenanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### **B.3. Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen sind in Form von Holzlattenzäunen, Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind die unteren 10 cm über Gelände freizuhalten. Fundamente innerhalb der privaten Grünflächen sind ausschließlich als Punktfundamente herzustellen; durchgängige Betonsockel und Sockelmauern sind nicht zulässig.

### **B.4. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, etc.) herzustellen.

Zur Durchgrünung der Gewerbebauflächen ist je 800 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind auf das für die Errichtung von Gebäuden unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.

Auf 60% der privaten Grünflächen Fläche sind Gehölzpflanzungen (freiwachsende Hecken) durchzuführen. Die Hecken sind in variablen Gruppen, dreireihig 1,5m x 1,5 m auf Lücke, Pflanzqualität: STR, verpfl., o.B., mind. 3 TR, 100-150 zu pflanzen. Die Arten aus der Pflanzliste (Textliche Festsetzung A 7.4) sind in einem ausgeglichenen Mischungsverhältnis zu pflanzen. Höhenbeschränkungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV – Leitung sind zu beachten.

Nicht zulässig sind Bepflanzungen mit landschaftsfremden Laub- und Nadelgehölzen. Nicht zulässig ist das Einbringen von standortfremden Koniferen (Thuja u.a.), exotischen Ziersträuchern, buntlaubigen Sorten von Gehölzen, sowie die Herstellung von Schnitt- und Formhecken.

Die Gestaltung unbebauter Flächen mit offenen Steinschüttungen und losem Steinmaterial sowie die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

### **B.5. Regenwasserbehandlung**

Das auf Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Das auf unbebauten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über bewachsenen, belebten Oberboden breitflächig oder über geeignete Sickeranlagen (Mulden) zu versickern.

Das auf den versiegelten Flächen (Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen, Stellplätzen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist ggf. nach entsprechender Vorbehandlung zu versickern.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

### **B.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG dürfen Baustelleneinrichtungsflächen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eingerichtet / freigemacht werden. Bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) um eine Ansiedlung von im Offenland brütenden Vögeln zu vermeiden.

## **C HINWEISE**

### **C. 1 Hinweise zum Auffinden von Bodenfunden**

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **C. 2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlasten bzw. Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Altötting einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **C. 3 Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Firmeninhaber, seinen Mitarbeitern und den Bewohnern unentgeltlich zu dulden.

### **C. 4 Hinweise der Gemeinde Feichten a.d. Alz zum Baugrund:**

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrundes. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch den Bauwerber wird empfohlen.

### **C. 5 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)**

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Verteileranlagen,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie
- Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe

auf seinem Grundstück zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

### **C. 6 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.

Die Vorgaben der NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 22.07.2014) mit den technischen Regeln sind zu beachten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen

sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, sind aus ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

### **C. 7 Hinweise zur Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und Abwehr von Gefahren, sind zu den vorliegenden Bebauungsplanungen folgende Voraussetzungen als notwendig zu erachten:

Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken". Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Dazu ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen. Das Hydrantennetz ist nach den einschlägigen Merkblättern des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den gültigen technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches eV (DVGW) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des BaySTMI (früher: LABuK) und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz zu für das Plangebiet ermitteln und auf die Brandlast der anzusiedelnden Industrie- oder Gewerbebetriebe anzupassen. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben die aufgrund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

### **C. 8 Hinweis zur Installation von Lichtenanlagen**

Bei der Installation von Lichtenanlagen ist darauf zu achten, dass der Lichtkegel konzentriert auf das Arbeitsgelände gerichtet ist und nicht in die freie Landschaft abstrahlt.

Für Lichtenanlagen sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (siehe auch B.2).

### **C. 9 Hinweis zur 110 kV - Freileitung**

Auf dem Grundstück Flurst. Nr. 231/2 verläuft die Freileitung der Fa. AlzChem Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungssachse. Die Freileitung ist dinglich gesichert. Innerhalb der Leitungsschutzzone bestehen Bauhöhenbeschränkungen, welche dringend zu beachten sind. Um Personen- und Eigentumsschäden durch unzulässige Annäherung an die Freileitung zu vermeiden, dürfen diese Beschränkungen nicht überschritten werden. Für Bauwerke innerhalb des Schutzbereiches ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich den aktuellen Normen entsprechen. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, etc.) dürfen im Schutzbereich nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Unter den Leiterseilen muss u.U. mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden von der AlzChem Netz GmbH nicht übernommen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb der Schutzzone nur mit Festsetzung einer Wuchshöhe zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf den Sicherheitsabstand von 3 m zum Leiterseil nicht überschreiten. Der Vegetationsrückschnitt ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärken und magnetische Flussdichte werden für den Bereich, für den die AlzChem Netz GmbH die Zustimmung zur Bebauung gibt, von der 110 kV – Freileitung grundsätzlich eingehalten. Eine genaue Berechnung kann erst auf der Basis konkreter Planungen durchgeführt werden.



### **C.10 Hinweis zu verkehrsbedingten Immissionen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16-BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien -VLärmSchR).

### **C.11 Hinweis zum Grundwasser**

Für den Planungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) einzuholen.

### **C.12 Hinweis zu Starkniederschlägen**

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Gemeinde Feichten a.d. Alz  
Landkreis Altötting  
Freistaat Bayern

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“

## *Begründung*

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



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

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

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



**HPC AG**

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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

**Plandatum:** 23. Oktober 2019

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Erfordernis der Planaufstellung**
- 2.0 Lage des Planungsgebietes**
- 3.0 Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich**
- 4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5.0 Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Feichten a.d. Alz**
- 6.0 Sonstige Planungen**
- 7.0 Beschreibung der Planinhalte**
- 8.0 Grünordnung und Eingriff-Ausgleichsbetrachtung / Umweltverträglichkeit**
- 9.0 Ziele und Zweck des Bebauungsplans**
- 10.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung**
- 11.0 Baugrundverhältnisse / Bodenschutz**
- 12.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
- 13.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**
- 14.0 Hinweise**
- 15.0 Abwägungsgebot**
- 16.0 Bestandteile des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Feichten a.d. Alz besteht ein konkreter Bedarf an Gewerbebauflächen und das Interesse ortsansässiger Firmen, in dem auszuweisenden Gewerbegebiet zu bauen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 6. Änderung 2006) ist der Weiler Gigling bereits als Fläche für Gewerbe (Gewerbegebiet „Gigling West“) ausgewiesen. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d. Alz soll das bestehende Gewerbegebiet „Gigling West“ nach Süden auf landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitert werden. Durch die städtebauliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Kreisstraße kann das Gebiet gut erschlossen werden.

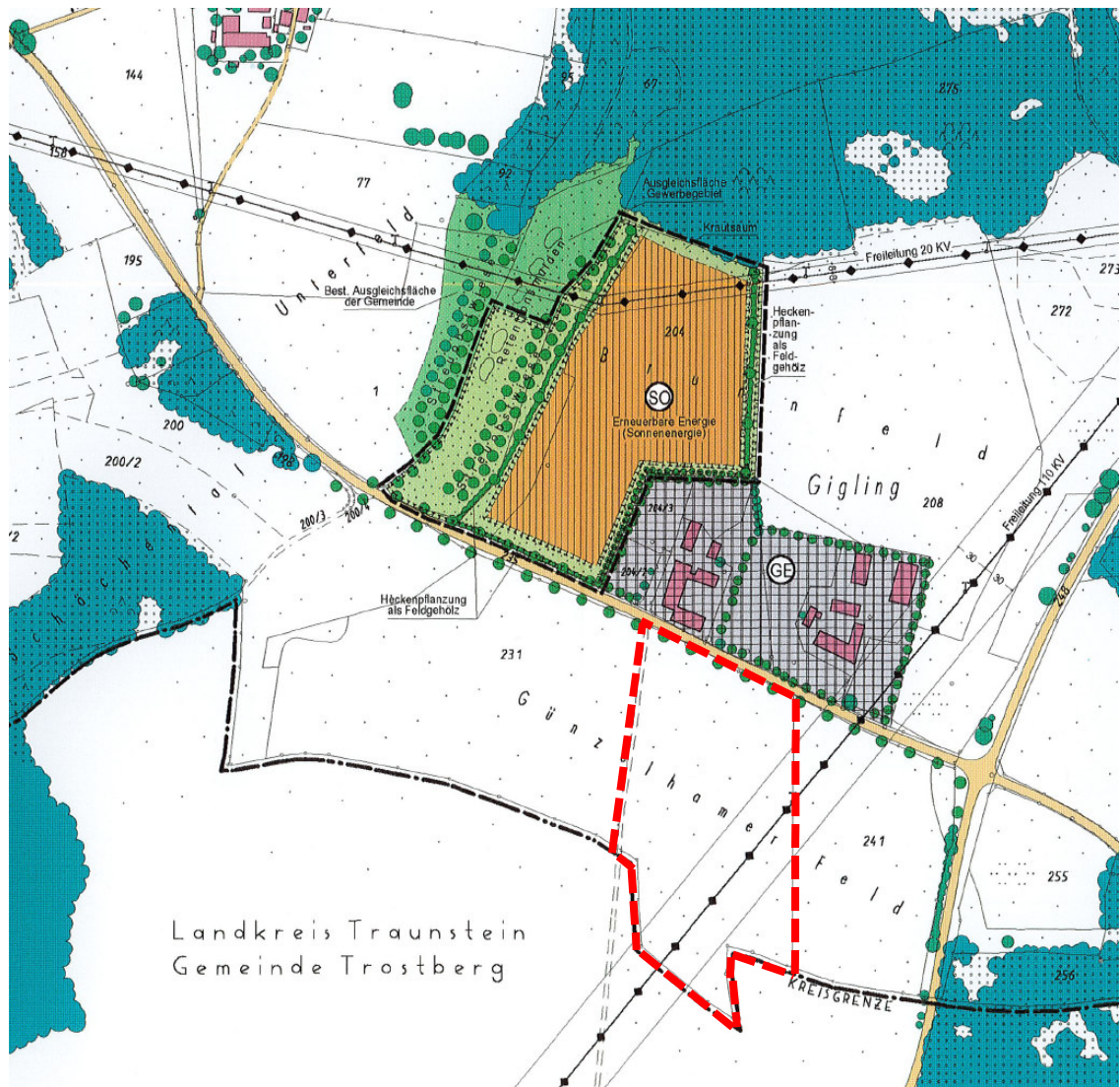


Abb. 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Feichten a.d. Alz, in der Fassung der 5. und 7. Änderung mit Planungsumgriff des vorliegenden Bebauungsplans bzw. der 10. Änderung des FNP (in Rot ergänzt durch HPC AG)

Der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Gigling West“ nach Süden mit einer entsprechenden Randeingrünung und landschaftlichen Einbindung dar. Nach Osten und Westen bestehen Erweiterungsmöglichkeiten für künftige Gewerbenutzungen, sofern sich hierfür ein Bedarf ergibt.

## 2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Weilers Gigling im südöstlichen Teil der Gemeinde Feichten a.d. Alz.

## 3. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Gemeinde Feichten a.d. Alz, Gemarkung Feichten a.d. Alz Flurst. Nr.:

231/2 (vollständig)	- Nutzung = Gewerbegebiet
235 (teilflächig)	- Nutzung = öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Flurst. Nr. 204, 208, 204/1 u. 204/2 (Gewerbegebiet) Gem. Feichten a.d. Alz Flurst. Nr. 208/1 (Verkehrsgrünfläche) Gem. Feichten a.d. Alz
Im Osten:	Flurst. Nr. 241/1 (Verkehrsgrünfläche) Gem. Feichten a.d. Alz Flurst. Nr. 241 (Acker) Gem. Feichten a.d. Alz
Im Westen:	Flurst. Nr. 231/1 (Feldweg) Gem. Feichten a.d. Alz Flurst. Nr. 231 (Acker) Gem. Feichten a.d. Alz
Im Süden:	Flurst. Nr. 464 und 470 (Acker) Gemeinde Tacherting

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Städtebaurecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ existiert noch kein Bebauungsplan. Für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Gigling Süd“ ist das Planaufstellungsverfahren nach BauGB anzuwenden (§1 Abs. 8 BauGB). Für den räumlichen Geltungsbereich ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Das geplante Gewerbegebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen (siehe Abb. 1). Damit kann dieser Bebauungsplan nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert.

Für das Planungsgebiet liegen örtliche Bauvorschriften vor, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird das Flurstück Nr. 231/2 in mehrere Baugrundstücke, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen aufgeteilt. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Die erforderliche Bodenordnung wird von der Gemeinde Feichten a.d. Alz veranlasst.

Das Plangebiet wird von der 110 kV – Freileitung der AlzChem Netz GmbH gequert. Es besteht ein Schutzstreifen von 30 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb der Schutzzone sind Sicherheitsvorschriften und Baubeschränkungen zu beachten. Die Freileitung ist auf dem Flurst. Nr. 231/2 dinglich gesichert.

### 4.2 Immissionsschutz, Emissionsschutz

Für das Gebiet sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten.

Die Lärmsituation im Plangebiet sowie in dessen Umgebung wurde in einem Schalltechnischen Gutachten (siehe Anlage 3) untersucht.

Bei der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der Schalltechnischen Untersuchung ACB-0719-8798/02 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans `Gigling Süd` der Gemeinde Feichten an der Alz“ vom 24.07.2019 der ACCON GmbH wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

#### **4.3 Naturschutz / Bodenschutz**

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung) und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten. Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten.

Der sparsame Umgang mit Boden erfolgt durch eine bedarfsgerechte und angepasste Erschließung von Gewerbebauflächen im unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet unter Ausnutzung bestehender Infrastruktur wie z.B. Straßen.

#### **4.4 Umweltverträglichkeit**

Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ ist ein Umweltbericht beigefügt, welcher die Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB). Im Umweltbericht erfolgen u.a. die Prüfung von Planungsvarianten, die Ausarbeitung einer Flächenbilanzierung der festgesetzten Nutzungen und eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt.

#### **4.5 Wasserrecht**

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich.

#### **4.6 Abfallrecht**

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Müllentsorgung mit Müllfahrzeugen durch einen geeigneten Straßenausbau (Straßenbreite, Wendemöglichkeit) sichergestellt.

### **5. Die überörtliche Planung und Raumordnung, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Feichten a.d. Alz**

#### **5.1 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 oder für die Wasserwirtschaft werden nicht tangiert, ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet befindet sich östlich des Plangebiets (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.

## 5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz weist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus (siehe Abb. 1). Im Westen, Osten und Süden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Vorhabengebiet an. Im Norden besteht das Gewerbegebiet „Gigling West“ im Weiler Gigling. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ kann nicht aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Feichten a.d. Alz entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren geändert.

## 6. Sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen, welche das Vorhaben tangieren oder zu Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

## 7. Beschreibung der Planinhalte

Das im Bebauungsplan ausgewiesene **Gewerbegebiet** stellt die südliche Fortsetzung des mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling West“ erschlossenen Gewerbegebiets in Gigling dar. Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets kann an die bestehende Erschließung angeknüpft werden. Die Fläche des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von 3,71 ha. Das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ bietet Raum für die Umsetzung konkreter Bauinteressen von ortsansässigen Firmen und eine angemessene Reserve für die künftige Entwicklung. Die Grenzen der Bauparzellen innerhalb des Baugebiets können dabei an den tatsächlichen Bedarf der Bauinteressenten angepasst werden.

Um **Immissionskonflikte** im Plangeltungsbereich sowie in dessen Umgebung zu vermeiden und um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten Gigling und Günzelham die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und als Ergebnis entsprechende Emissionskontingente für das Plangebiet „Gigling Süd“ festgelegt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt. In der Schalltechnischen Untersuchung ACB-0719-8798/02 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans `Gigling Süd` der Gemeinde Feichten an der Alz“ vom 24.07.2019 der ACCON GmbH (siehe Anlage 3) wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

**Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig, um die mögliche Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen und um die bestehende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten. Einzelhandel, vor allem mit zentrumsrelevanten Sortiment, wird somit zum Wohle vitaler Innenstädte (Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Feichten a.d. Alz und näherer Umgebung) und um den gewünschten Charakter des Gewerbegebiets auch langfristig zu erhalten, ausgeschlossen.

Da sich das Gewerbegebiet im unbebauten Offenland befindet und sich bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen soll, erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand im Norden eine **Höhenbeschränkung** der Gebäude auf maximal 12,00 m bzw. 7,50 m traufseitige Wandhöhe (maximale Höhe über Fertigfußbodenhöhe des zu errichtenden Gebäudes). Um hohe Wandhöhen bei Gebäuden mit Pultdächern zu vermeiden, wird die maximal zulässige firstseitige Wandhöhe auf 12,00 m beschränkt.

Innerhalb eines Schutzbereichs von 17,5 m zur Leitungsachse der 110 kV- Freileitung sind Bauhöhenbeschränkungen zu verbindlich beachten. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Gewerbegebiets GE2 wird durch eine Obergrenze definiert. Es gilt als Höhenbeschränkung eine maximale Gesamthöhe einschließlich aller Gebäudeteile wie Kamine, Antennen, Dachaufbauten usw. von 504,70 m NN. Um das städtebauliche Ziel einer begrenzten Bauhöhe bei den möglichen großflächigen Gewerbegebäuden nicht zu unterlaufen, darf die Oberkante des EG – Fertigfußbodens (EFH) von Gebäuden zudem nicht mehr als 30 cm über natürlichem Gelände liegen (gemessen an der höchsten Geländestelle, die vom Gebäude überbaut wird).

Die **Grundflächenzahl** wird auf 0,7 festgesetzt (70 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden). Die Reduzierung gegenüber der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen GFZ von 0,8 erfolgt um eine gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Gebiets zu gewährleisten.

Die **Geschossflächenzahl** wird auf 1,2 festgesetzt. Dies bedeutet, dass bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 der Ausbau eines 2. Geschosses nur bedingt möglich ist. Die Festsetzung ist damit begründet, dass die örtlichen Ansprüche an ein Gewerbegebiet eine eher kleinstrukturierte Bauweise bevorzugen und für entsprechend große Baukörper kein Bedarf besteht.

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Gebäudelänge auf unter 50 m beschränkt. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen soll die Anbindung an die bestehende Bebauung in Gigling harmonisch gestalten.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass an den Grundstücksrändern ausreichend Raum für Begrünung des Baugebiets erhalten bleibt.

Die **Verkehrerschließung** des Baugebiets erfolgt von Norden über bereits bestehende Straßen des öffentlichen Verkehrsnetzes. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Verkehrsfläche (Stichstraße mit Wendemöglichkeit) festgesetzt, um das südliche Gewerbegebiet von Norden her erschließen zu können.

Das Baugebiet wird durch **private Grünflächen** mit Pflanzgeboten für Bäume in die Landschaft eingebunden. Innerhalb der privaten Grünflächen werden Pflanzgebote für Laubbaum – Hochstämme und Heckenpflanzungen festgesetzt. Die Herstellung der privaten Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch Grundstückseigentümer und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

Das Baugebiet wird durch **öffentliche Grünflächen** strukturiert (innere Durchgrünung). Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Pflanzgebote für Laubbaum – Hochstämme festgesetzt. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (Baugebietsdurchgrünung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch die Gemeinde und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung herzustellen.

Das Baugebiet wird im Süden und Südosten durch eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen** begrenzt und in die Landschaft eingebunden. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für die durch das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Innerhalb der Ausgleichsflächen werden in randlicher Lage Pflanzgebote für Obstbaum – Hochstämme und Heckenpflanzungen festgesetzt. Ein Teil der Ausgleichsfläche wird als magere Flachlandmähwiese entwickelt, ein weiterer Teil ist als Schwarzbrache (jährlicher Umbruch der Fläche mit folgender Brache) zu entwickeln. Die Herstellung der Ausgleichsflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen, Schaffung extensiv genutzter Dauergrünlandbestände und Lebensraum für Offenlandbrüter) durch die Gemeinde und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung herzustellen.



## 8. Grünordnung / Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung / Umweltverträglichkeit

### 8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

#### Beschreibung / Lage:

Das Gebiet liegt südöstlich von Feichten a.d. Alz am südlichen Rand von Gigling.

#### Hangneigung / Relief / Exposition

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

#### Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### Boden, landwirtschaftliches Ertragspotential

Ausgangsmaterial sind quartäre Kiese und Sande, welche von Lößlehmen überdeckt sind. Die anstehenden Böden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Böden haben in Abhängigkeit von der Bodenmächtigkeit ein mittleres Filter- und Puffervermögen und eine entsprechend mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die aktuelle Nutzung der Flächen ist Acker.

#### Boden, biotisches Potential

Der Boden an diesem Standort ist aufgrund der Standortverhältnisse von mittlerer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. Es handelt sich um keinen Sonderstandort mit seltenen Bodenarten oder um Böden mit extremen oder seltenen Standorteigenschaften (wie z.B. nass, trocken, nährstoffarm).

#### Wasserpotential

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Das Grundwasser ist aufgrund der mittleren Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Feichten a.d. Alz“.

#### Klimapotential

Das Gebiet liegt im Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 8 – 9°C und -niederschlägen um 1.000 mm. Aufgrund der Lage und der Hauptwindrichtung von West tangiert das Gebiet keine siedlungsbezogenen Frischluftbahnen oder klimawirksamen Luftaustauschprozesse.

#### Biotoppotential

Das Plangebiet berührt keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete oder für den Verbund von Biotopen benötigten Flächen. Auch werden keine besonders geschützten Biotope oder Artenvorkommen durch das Vorhaben tangiert. Das Offenland stellt aber einen Lebensraum für zunehmend zurückgedrängte bodenbrütende Vogelarten wie z.B. Feldlerche dar. Allerdings ist die Fläche durch die bestehende Kulisse der 110 kV – Freileitung bereits vorbelastet. Im Zuge der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP (siehe Anlage 2) wurde festgestellt, dass die Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für die geschützte Wachtel dient. Als Ersatz für den Habitatverlust der Wachtel wird im Süden des Geltungsbereichs eine Schwarzbrache von 3.000 m<sup>2</sup> angelegt. Die Fläche wird jährlich Februar umgepflügt, eine Ansaat erfolgt nicht.

#### Erholungspotential

Das Plangebiet ist für die örtliche Naherholung von geringer Bedeutung (geringer Erlebniswert der Landschaft). Von gewisser Bedeutung sind Wegestrukturen als Verbindung in die „freie“ Landschaft und zur Verbindung der Weiler.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche und ist gut einsehbar; im Norden und Süden bestehen bereits Siedlungsstrukturen. Im Nordosten befindet sich ein bewaldeter Talzug.

#### Vorbelastungen

Durch das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Gigling West“ und die nahegelegenen überörtlichen Straßen besteht eine mögliche Vorbelastung durch Immissionen. Die bestehende 110 kV-Freileitung beeinträchtigt das Biotoppotential, das Erholungspotential und das Landschaftsbild. Es sind keine weiteren Vorbelastungen der Fläche bekannt.

### Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das geplante Baugebiet als Ackerfläche genutzt.

### Konflikte, Bewertungen

Es bedarf einer sorgfältigen Eingrünung des Gewerbegebiets insbesondere im Westen, Osten und Süden (Konflikt Gestaltung von Orts- und Landschaftsbild).

Hinsichtlich des Schutzguts Boden, insbesondere aus Gründen der Flächenversiegelung / Überbauung ist eine naturschutzfachlich begründete Kompensation erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser ist sicherzustellen, dass durch das Gewerbegebiet keine Verunreinigungen des Grundwassers entstehen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen, die einschlägigen Normen sind zu beachten.

Hinsichtlich des Arten- und Biotoppotentials ist zu berücksichtigen, dass durch die Überbauung von Ackerflächen der Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten beeinträchtigt wird. Im Plangebiet besteht zwar eine Vorbelastung durch die 110 kV – Freileitung, dennoch sollen die vorgesehenen Ausgleichsflächen so gestaltet werden, dass der Lebensraum für bodenbrütende Arten auf diesen Flächen verbessert wird.

Hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild / Erholungspotential ist auf eine gute Eingrünung der Bauflächen zu achten (möglichst weitgehende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild).

Das Wohnumfeldpotential (Schutzgut Mensch) ist dahin gehend zu schützen, dass Immissionen möglichst vermieden werden, Wege für die ortsnahe Erholung erhalten bleiben und der Zugang zur freien Landschaft nicht eingeschränkt wird.

## **8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung**

### **8.2.1 Rechtliche Vorgaben**

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a (2) Baugesetzbuch. Es erfolgt die Anwendung des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

### **8.2.2 Flächenbilanz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Für die Bilanzierung der Flächen wird der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ herangezogen. Die Gesamtfläche von ca. 3,71 ha des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ gliedert sich wie folgt auf:

<b>Art der Flächennutzung / Festsetzung des B-Plans</b>	<b>Bestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>Festsetzungen im B-Plan Gewerbegebiet „Gigling Süd“</b>	<b>Differenz</b>
Fläche für die Landwirtschaft	3,65 ha	0,00 ha	- 3,65 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13 ha	0,52 ha	+ 0,39 ha
Gewerbeflächen	0,00 ha	2,00 ha	+ 2,00 ha
Öffentliche Grünflächen	0,00 ha	0,09 ha	+ 0,09 ha
Private Grünfläche (5 m Streifen)	0,00 ha	0,21 ha	+ 0,21 ha
Private Grünfläche zusätzlich	0,00 ha	0,17 ha	+ 0,17 ha
Ausgleichsflächen	0,00 ha	0,78 ha	+ 0,78 ha
<b>Summe räuml. Geltungsbereich</b>	<b>3,78 ha</b>	<b>3,78 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

### 8.2.3 Kurzbeschreibungen der Projektauswirkungen

Von dem Vorhaben Bebauungsplan „Gigling Süd“ gehen folgende Projektauswirkungen (+ = positiv / - = negativ) aus:

#### Potential Boden

- Überbauung / Versiegelung von bisher intensiv genutztem Ackerland (unter Berücksichtigung der festgesetzten GFZ = 0,7: Gewerbegebietsfläche ca. 2,00 ha \* 0,7 = 1,40 ha) Die Gesamtfläche der Überbauung / Versiegelung beträgt somit bis zu ca. 1,40 ha.
- Überbauung / Versiegelung von ca. 0,39 ha bisher intensiv genutztem Ackerland durch öffentliche Verkehrsflächen einschl. Parkplätzen.
- +/- Mögliche nachteilige Veränderung des Bodens und der Bodeneigenschaften durch Verlagerung, Verdichtung, u.a. von ca. 0,60 ha Boden bei gärtnerisch gestalteten Flächen auf durch ehemalige Ackernutzung vorbelasteten Flächen (entspricht 30 % der ca. 2,00 ha ausgewiesenen Gewerbebaufläche entsprechend der festgesetzten GFZ = 0,7).
- + Umwandlung von ca. 0,09 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte öffentliche Grünflächen.
- + Umwandlung von ca. 0,39 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, private Grünflächen.
- + Umwandlung von ca. 0,78 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben entwickelte und dauerhaft gepflegte Ausgleichsflächen.

#### Potential Grundwasser

- Möglicherweise erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser innerhalb eines Gewerbegebiets durch Gewerbenutzungen.
- Minderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung als Folge von Überbauung und Versiegelung.
- +/- Minderung des Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Extensivierung der Nutzung (kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) bei ca. 0,60 ha gärtnerisch gestalteten Flächen auf den Baugrundstücken, dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung der Bodenerosion.
- + Minderung des Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Umwandlung von ca. 0,48 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben angelegte öffentliche und private Grünflächen. Dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung von Bodenerosion und Stoffeinträgen.
- + Minderung des Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Umwandlung von ca. 0,78 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben entwickelte und dauerhaft gepflegte Ausgleichsflächen. Dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung von Bodenerosion und Stoffeinträgen.

#### Potential Gewässer

- +/- Gewässer werden nicht tangiert.

#### Potential Klima / Luft

- Gewerbenutzung kann zu Immissionen führen, dadurch möglicherweise Beeinträchtigung der klimahygienischen Situation im Plangebiet.

- Überbauung / Versiegelung führt zu erhöhter Wärmeabstrahlung und damit zu einer möglichen Beeinträchtigung der klimahygienischen Situation,

#### **Biotoppotential (Pflanzen, Tiere, Lebensräume)**

- Verlust eines Offenlandlebensraums von geringer Wertigkeit, welcher jedoch von Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten sein kann.
- + Umwandlung von ca. 0,48 ha bisher intensiv genutztem Ackerland zu extensiv genutzten öffentlichen und privaten Grünflächen und weiteren ca. 0,60 ha gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets; dadurch insgesamt Verbesserung der Biotopfunktion gegenüber der Vornutzung als Acker.
- + Umwandlung von ca. 0,78 ha bisher intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben entwickelte und dauerhaft gepflegte Ausgleichsflächen. Anlage von Streuobstbäumen, freiwachsenden Hecken, Saum- und Krautstrukturen, mageren Flachlandmähwiesen und einer Schwarzbrache auf der Fläche.

#### **Potential Landschaftsbild / Erholung**

- Es erfolgt eine technisch geprägte Überformung der bestehenden Topographie und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Gewerbenutzung (Beeinträchtigung des Landschaftsbildes).
- +/- Durch die Anlage von Grünflächen und Ausgleichsflächen mit entsprechender Bepflanzung zur Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets können nachteilige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes deutlich gemindert werden.

#### **Fazit**

Es sind die bei der Umsetzung eines Gewerbegebiets unvermeidbaren Konflikte hinsichtlich des Schutzguts Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind Konflikte hinsichtlich des Wasserpotentials (Schutz des Grundwassers) und der Artenvorkommen (bodenbrütende Vogelarten) nicht auszuschließen. Im Rahmen einer Gesamtabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Konflikte durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung weitgehend vermieden bzw. vermindert werden können.

Hinsichtlich des vorgesehenen Standorts ist zu sagen, dass dieser ein im Gemeindegebiet vergleichsweise geringfügiges Konfliktpotential aufweist. Alternativstandorte wurden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft. Die vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebiets, welches nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, entspricht einer städtebaulichen Planung entsprechend dem tatsächlichen, aktuellen Bedarf und berücksichtigt die bestehenden Grundstückszuschnitte.

#### **8.2.4 Beschreibung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung und Verminderung möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes / Landschaftsbildes wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- private Grünflächen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- öffentliche Grünfläche gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme gemäß textlicher Festsetzung Ziffer A 6;
- Landschaftsverträgliche Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 1;
- Einschränkungen von Werbeanlagen und der Geländegestaltung gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 2;
- Einschränkungen bei der Gestaltung von Einfriedungen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B 3;

- Vorgaben für die Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B.4.

### 8.2.5 Beschreibung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Als **Ausgleichsfläche** ist die in den textlichen Festsetzungen in A.7 festgesetzte und in der Planzeichnung dargestellte Ausgleichsfläche als definierte Teilflächen des Flurstücks Nr. 231/2 der Gemarkung Feichten a.d. Alz, Gemeinde Feichten a.d. Alz mit einer Fläche von ca. 0,78 ha herzustellen und im Sinne des Naturschutzes dauerhaft zu unterhalten.

Das Entwicklungsziel ist extensiv genutzte mageres **Dauergrünland** mit randlichen Saum- und Gehölzstrukturen (Hecken) und einzelnen Obstbäumen.

Zur **Herstellung** wird die bestehende Ackernutzung auf der Fläche aufgegeben. Stattdessen erfolgt auf einer Teilfläche eine Einsaat mit standortheimischen Kräutern und Gräsern durch Heumulchsaat aus geeigneten regionalen Spenderflächen oder durch Ansaat einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung (Bezug z.B. von Fa. Rieger – Hoffmann).

#### Hinweise zur Herstellung einer Heumulchsaat:

*Bei der Herstellung einer Heumulchsaat wird Heu mit reifen Samen von nahe gelegenen Spenderflächen genutzt, um einen wiesenartigen Vegetationsbestand zu begründen. Um den Erfolg des Heumulchsaat-Verfahrens zu erhöhen, kann ein mehrmaliger, zeitlich gestaffelter Mäh- und Druschvorgang sinnvoll sein. Durch die Ausbringung von Mähgut wird auch ein „Grundstock“ an Kleintieren eingebracht, der für die Entwicklung der zukünftigen Lebensgemeinschaft Wiese von hoher Bedeutung ist. Moose, Flechten, Pilze und Mikroorganismen werden so ebenfalls übertragen. Die Heumulchsaat ist kostengünstig und kann bei entsprechender fachlicher Betreuung mit Maschinen landwirtschaftlicher Betriebe durchgeführt werden.*

*Erkundung und Ausweisung von artenreichen, naturraumtypischen Spenderflächen verschiedener Grünland-Lebensraumtypen zur Beerntung, die in Bezug auf Wasser- und Lichtversorgung dem Zielbestand entsprechen. Geeignet sind zum Beispiel von der Naturschutzverwaltung / Heideallianz gepflegte Flächen. Es ist dabei darauf zu achten, dass sich keine Neophyten und landwirtschaftlich problematischen Pflanzen (z.B. Stumpflättriger Ampfer) im Bestand befinden. Leicht nutzbar sind Flächen, bei denen keine Ertragsabhängigkeit von der Fläche für Landwirte besteht und die Entfernung des Materials ohnehin einen Aufwand bedeuten würde.*

*Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg sind die Qualität der Herkunftsfläche (möglichst hohe Artenzahlen) und der Schnitt-Termin. Um die Verluste von Samen bei der Ernte möglichst gering zu halten, wird der Schnitt möglichst im feuchten Zustand vorgenommen, am frühen Morgen oder bei feuchter Witterung. Am besten wird noch feuchtes Mähgut direkt auf den zu begründenden Flächen ausgebracht, wo das Material trocknet und versamt. Möglich ist auch, das Schnittgut zu trocknen und für einen späteren Zeitpunkt der Begrünung projektbezogen aufzubewahren.*

*Um möglichst viele Arten unterschiedlicher Reifezeiten mit dem Schnittgut zu gewinnen, sollten die Mahdtermine zeitlich gestaffelt werden. Ist dies nicht möglich, sollte die Mahd zu Beginn des traditionellen Heutermens erfolgen. Dies lässt sich bei Landwirten der Region erfragen. Es muss kontrolliert werden, dass die gewünschten Arten zum Erntezeitpunkt den richtigen Reifezustand haben. Ein Schnittzeitpunkt sollte während der Haupt-Samenreife der Gräser (etwa ab Mitte Juli) liegen. Wenn eine Staffelung der Mahd möglich ist, sollte ein Viertel der Fläche 14 Tage vor und ein weiteres Viertel nach dem traditionellen Heutermis gemäht und geerntet werden.*

*Das samenhaltige Heu kann mit landwirtschaftsüblichen Geräten und Verfahren gewonnen werden (Balken- und Kreiselmäher, Verwendung von Ladewagen, Ballenpressen, Gebläse) und sollte schonend mit einer möglichst geringen Anzahl von Arbeitsgängen erfolgen, um den vorzeitigen Ausfall von Samen zu verringern. Das Wenden und Schwaden darf nicht mit schnelllaufenden Geräten erfolgen. Geeignet sind Gabelwender oder Schwader mit großen, senkrecht laufenden Rechenrändern. Die Ausbringung erfolgt gehäckselt mit dem Miststreuer, manuell oder bei Rundballen auch mit einem Strohschredder, wie er beispielsweise bei der Strohmulchung im Landschaftsbau eingesetzt wird.*

*Die Heumulchauflage schützt den Boden mehrere Monate gegen Erosion und aufwachsende Jungpflanzen vor Klimaextremen. Die Auflagemenge beträgt ca. 300 g Heu/m<sup>2</sup> bei einer Mulchschicht von 5-10 cm. Das Verhältnis von Gewinnungs- zu Begrünungsfläche liegt bei 1:1 bis 1:2, je nach beernteter Vegetation und anfallender Biomasse. Die Ansaatflächen müssen in geeigneter Weise vorbereitet werden. Dazu gehört der Verzicht auf Oberbodenandeckung und Düngung. Auf eine starke Einebnung und ein Glattziehen des Saatbettes kann verzichtet werden.*

**Pflege und Nutzung der Wiesenfläche:** Im Anlagejahr sind je nach Nährstoffbedingungen und Wüchsigkeit ein bis zwei frühe Pflegeschnitte mit Abräumen des Schnittgutes nötig, um den erwünschten Keimlingen genügend Licht zu verschaffen. Im zweiten Jahr sind einjährige Ackerwildkräuter praktisch vollständig verschwunden und Wiesenblumen beginnen zu blühen. Die Wiese beginnt ihr eigenes Erscheinungsbild zu entwickeln. Die neu angelegten Bestände zeigen sich auch in den Folgejahren dynamisch und verändern sich in ihrer Zusammensetzung, bevor sich stabile Pflanzengemeinschaften nach einer mehrjährigen Pflege oder Nutzung ausbilden. Diese sind jedoch dann optimal auf die Standort- und Pflegebedingungen angepasst. Ziel ist die Entwicklung von artenreichen Flachland-Mähwiesen. Die weitere Pflege erfolgt durch anfangs mindestens 2 höchstens 3-malige Mahd; Abräumung des Mähguts von der Fläche; keine Düngung. Der erste Schnitt frühestens ab 15. Juni, der 2. Schnitt frühestens 8 Wochen nach dem ersten.

### **Pflege und Nutzung der Schwarzbrache:**

Als Ersatz für den Habitatverlust der Wachtel wird im Süden der Ausgleichsfläche eine Schwarzbrache von ca. 3.000 m<sup>2</sup> angelegt. Die Fläche wird jährlich Februar umgepflügt, eine Ansaat erfolgt nicht. Die Fläche dient als Brut- und Nahrungshabitat für die Wachtel. Da es sich um eine artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) handelt, ist die Erstanlage der Schwarzbrache noch vor Baubeginn des Gewerbegebietes „Gigling Süd“ und in der Folge jährlich wiederkehrend durchzuführen.

## **8.2.6 Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen**

### **Naturschutzfachliche Bilanzierung**

#### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung / Überbauung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für die Mehrversiegelung durch das Gewerbegebiet ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

#### **Schutzgut Grundwasser**

Das erhöhte Gefährdungspotential für das Grundwasser innerhalb eines Gewerbegebiets durch grundwassergefährdende Stoffe wird durch bestehende Gesetze und Normen weitestgehend reduziert. Zudem erfolgt eine Minderung des Gefährdungspotentials des Grundwassers durch Überbauung und Extensivierung der Nutzung ehemaliger Ackerflächen (kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) bei gärtnerisch gestalteten Flächen und Grünflächen, dadurch auch Bodenschutz / Schutz der Deckschichten durch Verringerung der Bodenerosion. Die verbleibende Gefährdung wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

Der möglichen Minderung der Grundwasserneubildung durch Entwässerung als Folge von Überbauung und Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Retention des anfallenden Niederschlagswassers entgegengewirkt. Der Konflikt wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

#### **Schutzgut Gewässer**

Gewässer werden nicht tangiert.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Der von Gewerbenutzung ausgehende Immissionskonflikt wird durch städtebauliche Maßnahmen (Lage zum Siedlungsgebiet), immissionsschutzrechtliche Auflagen (BlmSchG) und durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen gemindert. Mögliche Beeinträchtigungen der klimahygienischen Situation werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

#### **Schutzgut Biodiversität (Pflanzen, Tiere, Lebensräume)**

Der Verlust eines Offenlandlebensraums wird durch die teilweise Umwandlung von bisher intensiv genutztem Ackerland zu privaten und öffentlichen Grünflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets gemindert; dadurch entsteht insgesamt Verbesserung der Biotopfunktion gegenüber der Vornutzung als Acker. Der Lebensraum möglicher bodenbrütender Vogelarten wird durch die Anlage einer Schwarzbrache im Verbund mit einer Mähwiese und Gehölzpflanzungen kompensiert. Innerhalb der angrenzenden Feldflur stehen zudem geeignete Ausweichlebensräume zur Verfügung. Der Konflikt wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

#### **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Der Konflikt technische Überprägung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Gewerbenutzung (Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) wird durch umfangreiche Bepflanzung stark gemindert. Der neue Ortsrand wird dadurch hinlänglich gestaltet, die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

## Fazit der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen / Konflikte

Die Überbauung / Mehrversiegelung im geplanten Gewerbegebiet stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar. Für die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der **Kompensationsfaktor** beträgt gemäß der derzeitigen Praxis im Freistaat Bayern („Leitfaden“) bei hohem Versiegelungsgrad (Schwellenwert GRZ > 0,35) 0,3 – 0,6.

**Begründung für den hier anzuwendenden Kompensationsfaktor:** Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt, wie z.B.:

- weitgehende Beschränkungen des Versiegelungsgrades durch geringe zulässige GFZ von 0,7;
- eine gute landschaftliche Einbindung des Baugebiets durch festgesetzten Pflanzstreifen mit Bäumen,
- die Schaffung von Biotopstrukturen (Ausgleichsfläche mit Wiese, randlichen Saum- und Gehölzstrukturen und einzelnen Obstbäumen) innerhalb einer bisher nicht strukturierten Ackerfläche.

Aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Siedlung, Verkehr und einer 110 kV-Freileitung, dem geringen ökologischen Vorwert der Flächen sowie aufgrund der Umsetzung von umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen (Begrünung, Versickerung) wird auf der Grundlage des Leitfadens ein unterer Wert (= Kompensationsfaktor 0,40) begründet und in der Bedarfsermittlung angesetzt.

Als Eingriffsfläche zählt die Gewerbebaufläche (2,00 ha), die Parkplatzflächen (0,09 ha), die private Grünfläche im 5 m-Streifen (0,21 ha) und die neu zu errichtenden Verkehrsflächen (0,43 ha abzüglich Bestand – 0,13 = 0,30 ha). Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von 2,60 ha.

Es ergibt sich somit für das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ ein **Kompensationsflächenbedarf** von 2,60 ha (Gesamtfläche) x 0,4 (Faktor) = 1,04 ha.

Als **innerhalb des Plangebiets gelegene Ausgleichsfläche** wird eine Teilfläche von Flurst. Nr. 231/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha in Ansatz gebracht. Hier erfolgt die Extensivierung eines Ackers mit dem Entwicklungsziel Schwarzbrache und mageres Dauergrünland mit randlichen Saum- und Gehölzstrukturen sowie einzelnen Obstbäumen.

### 8.2.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Dem naturschutzrechtlich geforderten Kompensationsbedarf von ca. 1,04 ha steht eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha gegenüber. Das verbleibende Defizit von 0,26 ha wird vom kommunalen Ökokonto Flur-Nr. 1450 der Gemarkung Feichten a.d. Alz abgebucht.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt bezüglich aller untersuchten Schutzgüter, dass durch das geplante Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ bei Berücksichtigung der vorgesehenen grünplanerischen Festsetzungen **keine** erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

## 9. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ der Gemeinde Feichten a.d. Alz hat folgende Ziele:

- Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs an Gewerbebauflächen insbesondere für ortsansässige Betriebe.
- Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke.

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Bestmögliche Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Angemessene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Artenschutz.
- Angemessene Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.
- Angemessene Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **10. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Verkehrserschließung**

#### Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebiets „Gigling Süd“ erfolgt über die bestehende Kreisstraße im Norden. Innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Erschließung ist gesichert.

#### Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher über das bestehende Wegenetz.

#### Ruhender Verkehr

Die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt i.d.R. innerhalb der privaten, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Zusätzlich werden für LKW und für PKW öffentliche Park- und Stellflächen vorgesehen, diese werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ in der Planzeichnung ausgewiesen.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Betreiber ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe.

### **10.3 Abwasserbeseitigung**

#### Regenwasser

Das auf den nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert wie bisher auf dem Gelände. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser wird über belebte Bodenschichten versickert (Mulden, Muldenrigolen).

#### Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser wird über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Trostberg zugeleitet.

### **10.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz des örtlichen Energieversorgers.

### **10.5 Fernmeldeeinrichtungen**

Fernmeldeeinrichtungen sind erforderlich, die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

### **10.6 Abfälle**

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Die Müllabfuhr erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen. Die Verkehrswege sind entsprechend den Belangen der Abfallentsorgung ausgebaut.



## 11. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Die Eignung des Baugrunds ist von den Bauwerbern vorab zu prüfen. Die Gemeinde Feichten a.d. Alz haftet nicht für die Tragfähigkeit des Baugrunds. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens durch die Gemeinde Feichten a.d. Alz ist nicht vorgesehen.

## 12. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 12.1 Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans sind folgende Nutzungen zulässig.

#### **Gewerbegebiet**

Zur Deckung des anstehenden Bedarfes an Gewerbebauflächen werden Flächen in entsprechendem, angemessenem Umfang ausgewiesen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet erfolgen Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GFZ = 0,7), zur zulässigen Bauweise und zu zulässigen Gebäudehöhen (siehe Kapitel 12.2).

Die Anordnung der Gebäude wird zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen durch in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenzen gesteuert.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind als untergeordnete Baukörper im Gewerbegebiet zulässig. Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind an den Gewerbebetrieb gekoppelt, um den Missbrauch von Gewerbebauflächen zu Wohnzwecken zu verhindern und um andere und künftige Gewerbenutzungen nicht einzuschränken sowie um den Charakter des Gewerbegebiets nicht zu verändern.

Um Immissionskonflikte im Plangebiet sowie in dessen Umgebung zu vermeiden und um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten Gigling und Günzelham die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, werden entsprechende Emissionskontingente für das Plangebiet „Gigling Süd“ festgelegt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Die Emissionskontingente LEK werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt (siehe Schalltechnischen Untersuchung in Anlage 3).

Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem mit zentrumsrelevantem Sortiment, wird im Gewerbegebiet eingeschränkt. Es werden nur untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kioske bzw. kleine Läden zur Versorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Arbeitnehmer mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zugelassen. Ziel ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Bedarf der zumeist ortsansässigen Firmen. Diese Festsetzung erfolgt, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen zum Wohle vitaler Innenstädte auszuschließen und um den gewünschten Charakter des Gewerbegebiets auch langfristig zu erhalten.

Kirchliche Anlagen und Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, da sich diese nicht angemessen in die Umgebung der angrenzenden Bebauung einpassen und da entsprechende Nutzungen an dieser Stelle den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d. Alz widersprechen.

#### **Verkehrsflächen**

Bestehende öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsnebenflächen (Erschließungsstraßen) werden in erforderlichem Maße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um die Erschließung der Baugrundstücke (Zufahrten) sicherzustellen.

### **Private Grünflächen**

Diese Fläche wurde zur äußeren Einbindung des Gebietes in die Landschaft ausgewiesen. Die Anpflanzung dieser Fläche mit standortheimischen Gehölzen erfolgt gemäß den planerischen Festsetzungen. Die Fläche dient zudem der naturschutzrechtlich erforderlichen Minderung der durch das Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt (insbesondere Schutzgüter Arten / Biotope und Landschaftsbild) und ist deshalb naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Die Herstellung der privaten Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch die Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen, um eine rasche Funktionserfüllung zu erreichen.

### **Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen tragen zur Strukturierung, Gliederung und inneren Durchgrünung des Baugebiets bei. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Pflanzgebote für Laubbaum – Hochstämme festgesetzt. Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (Baugebietsdurchgrünung mit standortheimischen Laubgehölzen) durch die Gemeinde. Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen, um eine rasche Funktionserfüllung zu erreichen.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen**

Die Fläche dient den Zielen des Natur- und Artenschutzes als Kompensation für die durch das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Innerhalb der Ausgleichsflächen werden in randlicher Lage Pflanzgebote für Obstbaum – Hochstämme und Heckenpflanzungen festgesetzt. Der überwiegende Teil der Ausgleichsfläche wird als jährlich zu erneuernde Schwarzbrache und als magere Flachlandmähwiese entwickelt. Die Herstellung der Ausgleichsflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen (wirksame Baugebietseinbindung mit standortheimischen Laubgehölzen, Schaffung extensiv genutzter Dauergrünlandbestände und Lebensraum für Offenlandbrüter) durch die Gemeinde und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung herzustellen, um eine rasche Funktionserfüllung zu erreichen.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Offene Bauweise**

Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen. Die maximale Baukörperlänge wurde gemäß §§ 22, 23 BauNVO auf 50,0 m beschränkt um sicherzustellen, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen, welche sich möglichst gut in das Landschaftsbild einfügen.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl von 0,7 wurde gewählt, um die Baufläche möglichst gut auszunutzen (Gebot des Flächensparens) und dennoch ein hohes Maß an Durchgrünung (Naturschutz, Versickerung, Kleinklima) zu erreichen.

### **Maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen**

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen wurde die traufseitige Wandhöhe auf maximal 7,5 m und die Gebäudegesamthöhe auf maximal 12,0 m über OK Fertigfußboden begrenzt. Für Pultdachhäuser wird zudem die maximale firstseitige Wandhöhe auf maximal 9,50 m über OK Fertigfußboden begrenzt. Diese Festsetzung trägt dazu bei, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper im Baugebiet entstehen, welche sich möglichst gut in das Landschaftsbild einfügen.

## **12.3 Pflanzgebote und Anpflanzfestsetzungen**

Pflanzgebote wurden für Laubbäume (Einzelbäume) und Sträucher (freiwachsende Hecken) festgesetzt, damit das Gewerbegebiet gut in die Landschaft eingegliedert werden kann. Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der standortheimischen Vegetation, deshalb sind keine Nadelgehölze zugelassen. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und Bepflanzung soll ein möglichst natürliches Erscheinungsbild der Flächen entstehen. Zur Sicherstellung der ökologischen

Funktionsfähigkeit der Pflanzungen werden Vorgaben zur Gestaltung, Herstellung und Unterhaltung gemacht.

### **13. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B4)**

Zur **Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes** wurden örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung von Dächern, Fassaden, Geländegestaltung, Einfriedungen, Webeanlagen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Gewerbegebietes entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Im Gewerbegebiet sind bei Gewerbebauten und bei Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber neben den Satteldächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und im Schutzbereich der 110 kV Freileitung auch Flachdächer zulässig. Bei geneigten Dächern ist eine Dachneigung von 15° - 30° zulässig. Ein Dachüberstand mit mindestens 0,3 m ist vorzusehen. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und des Dachüberstands erfolgt, um an die örtliche Baukultur angepasste Baukörper zu erhalten und die Gebäude möglichst verträglich in die Landschaft einzufügen.

In GE2 sind auf Grund der – bedingt durch die Sicherheitsabstände zur 110 kV – Freileitung – geringen zulässigen Gesamthöhe auch Flachdächer zulässig.

Geländemodellierungen auf den Grundstücken werden nicht zugelassen, um den Gebietscharakter und der vorgegebenen Topographie zu entsprechen. Größere Abweichungen vom ebenen Bestand würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen. Die Ausnahme von dieser Regelung für Anlage von Versickerungsmulden für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist dadurch gerechtfertigt, da es sich um wenig störende, flache Mulden handelt und diese einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten.

Einfriedungen sind aus Gründen des Ortsbildes auf eine Höhe von 2,0 m beschränkt. Die Materialwahl in Form von Holzlattenzäunen, Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen gewährleistet eine Transparenz und Einsehbarkeit im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes und kann zudem bepflanzt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG dürfen Baustelleneinrichtungsflächen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eingerichtet / freigegeben werden. Bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder) um eine Ansiedlung von im Offenland brütenden Vögeln zu vermeiden.

### **14. Hinweise**

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft, Baubeschränkungen und Sicherheitshinweise zur 110 kV - Freileitung). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

### **15. Abwägungsgebot**

Folgende Belange sind unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abzuwägen:

- Belange der 110 kV – Freileitung mit Schutzzonen, hier Baubeschränkungen;
- Belange des Bodenschutzes, hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier insbesondere die äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft;

- Belange der sonstigen Versorgungsträger, insbesondere die Berücksichtigung vorhandener Netze und Leitungen;
- Belange der Landwirtschaft, insbesondere die Wahrung der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke;
- Belange des Naturschutzes, insbesondere die Kompensation des unvermeidbaren Verlusts der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet;
- Belange des Artenschutzes, insbesondere die Kompensation des unvermeidbaren Verlusts der Fortpflanzungsstätten für Offenlandbrüter durch Bereitstellung geeigneter Ersatzlebensräume auf der Ausgleichsfläche.

Die Abwägung findet unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehenen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

## **16. Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gigling Süd“**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ mit integrierter Grünordnungsplanung besteht aus folgenden Bestandteilen:

1. Planzeichnung zum räumlichen Geltungsbereich
2. Textliche Festsetzungen / Satzung
3. Begründung mit Anlagen
  - Anlage 1: Umweltbericht
  - Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
  - Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung
4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB.

Gemeinde Feichten a.d. Alz  
Landkreis Altötting  
Freistaat Bayern

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“

## ***Umweltbericht*** gemäß § 2a Satz 3 BauGB ***Anlage 1 zur Begründung***

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



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

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

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



**HPC AG**

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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

**Plandatum:** 23. Oktober 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG / BESCHREIBUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	3
<b>2.0</b>	<b>PRÜFMETHODEN DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN / ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>4</b>
3.1	Fachgesetze	4
3.2	Fachplanungen	5
3.3	Berücksichtigung bei der Planaufstellung	5
<b>4.0</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
4.1	Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren	5
4.2	Mögliche baubedingte Wirkfaktoren	5
4.3	Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren	5
<b>5.0</b>	<b>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES / BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
5.1	Schutzgut Mensch	6
5.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope	6
5.3	Schutzgut Boden	7
5.4	Schutzgut Wasser	7
5.5	Schutzgut Klima / Luft	7
5.6	Schutzgut Landschaft	7
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
5.8	Wechselwirkungen	8
<b>6.0</b>	<b>BESCHREIBUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG EINSCHLIEßLICH BETRACHTUNG DER NULLVARIANTE</b>	<b>9</b>
6.1	Schutzgut Mensch	9
6.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope	9
6.3	Schutzgut Boden	10
6.4	Schutzgut Wasser	10
6.5	Schutzgut Klima / Luft	11
6.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild und Landschaftsbild)	11
6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
6.8	Wechselwirkungen	13
<b>7.0</b>	<b>VORGESEHENE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	13
7.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	14
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	14
7.4	Bilanzierung von Eingriff und Kompensation	15
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
<b>8.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>16</b>
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	16
8.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
8.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

## 1.0 Einleitung / Beschreibung der Planung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

In der Gemeinde Feichten a.d. Alz besteht ein konkreter Bedarf an Gewerbebauflächen und das Interesse ortsansässiger Firmen, in dem auszuweisenden Gewerbegebiet zu bauen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 6. Änderung 2006) ist der Weiler Gigling bereits als Fläche für Gewerbe (Gewerbegebiet „Gigling West“) ausgewiesen. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d. Alz soll das bestehende Gewerbegebiet „Gigling West“ nach Süden auf landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitert werden. Durch die städtebauliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Kreisstraße kann das Gebiet gut erschlossen werden.

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ werden ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, die für die verkehrsmäßige Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie die für eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung des Baugebiets erforderlichen Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten ausgewiesen. Zudem wird als Ausgleichsfläche für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (vgl. § 1(5) BauGB).

### 1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gigling Süd“ umfasst ca. 3,78 ha. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden ausgewiesen:

**Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO. Innerhalb des Gewerbegebiets werden das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen entsprechend den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für einzelne Teilflächen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden **öffentliche Verkehrsflächen** zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebiets und Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze für LKW und PKW) ausgewiesen.

Es werden **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseinbindung“** ausgewiesen, um eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets zu erreichen. Die Einbindung wird durch die Bepflanzung mit Bäumen und Feldgehölzen / Hecken gewährleistet, hierzu sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

Das Baugebiet wird durch **öffentliche Grünflächen** strukturiert (innere Durchgrünung). Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Pflanzgebote für Laubbaum – Hochstämme festgesetzt.

Das Baugebiet wird im Süden und Südosten durch **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen** begrenzt und in die Landschaft eingebunden. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für die durch das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 2.0 Prüfmethode der Umweltprüfung

Der **Untersuchungsraum** wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen beschränkt. Der Untersuchungsraum wird entsprechend den Erfordernissen der jeweils zu untersuchenden

Schutzgüter (**Untersuchungsrahmen**) in diesem Sinne angepasst. Insbesondere für die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild / Kulturgüter wurde der Untersuchungsraum entsprechend vergrößert.

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.

Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung liegen vor.

Die für die Ausarbeitung des Umweltberichts erforderlichen Informationen sind durch vorliegende Planungen, Gutachten (schalltechnisches Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), frei zugängliche Unterlagen, geführte Gespräche und Ortstermine insgesamt ausreichend verfügbar.

### 3.0 Planerische Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes

#### 3.1 Fachgesetze

Die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans beizufügen.

Übergeordnete Planungen sind gemäß **Bayerische Landesplanungsgesetz - BayLplG** bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des **Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG** geregelt und bei der Planung berücksichtigt.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den **Leitfaden** (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999). Eine entsprechende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan. Artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bei der Bauleitplanung berücksichtigt. Zum Schutz von Flora und Fauna ist darüber hinaus die **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**, **EU-Vogelschutzrichtlinie** und **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** zu beachten.

Zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) und das **Bayerische Wassergesetz – BayWG** zu beachten.

Zum Schutz der Böden ist das **Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG** i. V. m. dem **Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – BayAbfG** zu beachten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist das **Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG** zu beachten. Bei der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles (Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte) führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt.



### 3.2 Fachplanungen

Die Ziele der Landesplanung sind im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** dargestellt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung sind im **Regionalplan Region 18 Südostoberbayern** dargestellt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Für das Planungsgebiet besteht ein **wirksamer Flächennutzungsplan**. Im FNP als vorbereitende Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich **keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope**. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern ABSP für den Landkreis Altötting. Die Flächen werden für kein bestehendes Konzept zum Verbund der Biotope benötigt.

### 3.3 Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Projekt widerspricht weder den rechtlichen Vorgaben noch den zu berücksichtigenden planerischen Vorgaben der Fachplanungen.

## 4.0 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

### 4.1 Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust 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 Wärmehückstrahlung;
- Möglicher Verlust von Teillebensräumen für Arten des Offenlandes;
- Mögliche ungewünschte Sichtbarkeit der Baukörper und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 4.2 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 Beeinträchtigung von Teillebensräumen für Arten des Offenlandes.

### 4.3 Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren

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

## 5.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bestandsaufnahme

### 5.1 Schutzgut Mensch

**Bestand:** Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau auf Standort mit hoher Ertragsfunktion). Angrenzend befinden sich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“. Nördlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Gigling West“ (Weiler Gigling), südlich der Weiler Günzelham. In beiden Orten bestehen zu schützende Wohnbereiche. Westlich des räumlichen Geltungsbereichs verläuft ein geschotterter Feldweg zwischen Gigling und Günzelham. Die Wege am Ortsrand sind für die ortsnahe Erholung als Spazier- und Radwege prinzipiell geeignet, tatsächlich jedoch von untergeordneter Bedeutung. Durch das Plangebiet verläuft die 110 kV – Freileitung der Fa. AlzChem Netz GmbH.

**Vorbelastungen:** Es bestehen geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Biotope und Landschaftsbild / Erholung verursacht durch die Landwirtschaft, die bestehenden Verkehrswege und die 110 kV – Freileitung (Immissionen, Zerschneidung von möglichen Funktionsbeziehungen, technische Überformung). Hinweise auf Überschreitungen der gültigen Grenz- und Richtwerte sind nicht bekannt.

**Empfindlichkeit:** Wohnumfeld und Naherholungsbereiche sind grundsätzlich sehr empfindlich gegenüber Immissionen und visuellen Beeinträchtigungen.

**Bedeutung / Eignung:** Das Gewerbegebiet stärkt die örtliche Wirtschaftskraft und ist bedeutsam für die kommunale Entwicklung. Bei der Gewerbeentwicklung sind die zu schützenden Wohnbereiche durch entsprechende Beschränkung der Lärmemissionen zu berücksichtigen. Das Gebiet (Bestand und Erweiterungsfläche) wird durch Grünflächen von allen Seiten gut in die Landschaft eingebunden. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz, sondern eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Gigling West“. Die Erschließung lässt sich einfach von Norden (Kreisstraße) herstellen, es erfolgt die unmittelbare Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Das Planungsgebiet ist als Naherholungsraum für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung sowie die Tages- und Feierabenderholung aufgrund der Vorbelastungen und der nur in geringem Umfang vorzufindenden erholungsrelevanten Infrastruktur von geringer Bedeutung.

### 5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ werden aufgrund der wenig differenzierten Vorkommen im Schutzgut „Pflanzen, Tiere und Biotope“ zusammengefasst.

**Bestand:** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Ackerflächen von geringer ökologischer Bedeutung. Die Ackerflächen sind Teillebensraum von im Offenland brütenden Vogelarten.

**Vorbelastung:** Der Planungsraum ist durch anthropogene Nutzungen (Ackerbau, Siedlung, Verkehr und 110 kV - Freileitung) vorbelastet. Die 110 kV – Freileitung bildet auch eine Kulisse, welche den Lebensraum für Offenlandarten wie z.B. Feldlerche einschränkt.

**Empfindlichkeit:** Die Empfindlichkeit gegenüber Standortveränderungen im Untersuchungsraum wird aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope insgesamt als gering bewertet.

**Bedeutung / Eignung:** Es handelt sich um Ackerland mit insgesamt geringer ökologischer Wertigkeit, welches jedoch einen Teillebensraum für im Offenland brütenden Vogelarten bilden kann (siehe Anlage 3 zur Begründung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Die aktuelle Lebensraumqualität im Untersuchungsraum ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als gering zu bewerten. Das Entwicklungspotential für Biotopflächen ist aufgrund der Standortverhältnisse als mittel (ertragreicher Ackerstandort) zu bewerten.

### 5.3 Schutzgut Boden

**Bestand:** Die anstehenden Lehmböden weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Die Böden haben ein mittleres Filter- und Puffervermögen und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Die aktuelle Nutzung der Flächen ist Acker. Im eigentlichen Untersuchungsraum sind keine gefährdeten, seltenen oder kulturhistorisch bedeutende Bodentypen vorhanden.

**Vorbelastungen:** Es besteht eine geringe Vorbelastung durch die Landwirtschaft (Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Strukturschäden des Bodens).

**Empfindlichkeit:** Boden ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Versiegelung und Verlagerung. Die Böden haben aufgrund ihres Puffer- und Adsorptionsvermögens eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag / Kontamination.

**Bedeutung / Eignung:** Die Flächen haben eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Ertragsfunktion, die Lebensraumfunktion (Sonderstandort) ist von geringer Bedeutung.

### 5.4 Schutzgut Wasser

**Bestand:** Im Untersuchungsraum befindet sich kein **Oberflächengewässer**. Das **Grundwasser** ist aufgrund der mittleren Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich das **Wasserschutzgebiet** „Erkundungsgebiet Feichten a.d. Alz“.

**Vorbelastungen:** Hinsichtlich der Grundwasserqualität bestehen nicht näher quantifizierte Vorbelastungen durch Stoffeinträge.

**Empfindlichkeit:** Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der mittleren Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten insgesamt als mittel bis hoch zu bewerten.

**Bedeutung / Eignung:** Die Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung auf den intensiv genutzten Flächen sind aufgrund der drainierten Flächen als mittel zu bewerten.

### 5.5 Schutzgut Klima / Luft

**Bestand:** Das Planungsgebiet unterliegt einem mäßig kontinentalen Klimaeinfluss. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt ca. 8 - 9°C. Die mittleren jährlichen Niederschlagssummen liegen bei etwa 1.000 mm.

**Vorbelastungen:** Vorbelastungen sind nicht bekannt.

**Empfindlichkeit:** Die Empfindlichkeit der klimatischen und der lufthygienischen Situation ist aufgrund der insgesamt geringen Vorbelastungen als gering zu bewerten.

**Bedeutung / Eignung:** Aufgrund der Exposition, der Lage zu Siedlungsgebieten und der Hauptwindrichtung von West tangiert das geplante Gebiet keine siedlungsbezogenen Frischluftbahnen oder klimawirksamen Luftaustauschprozesse. Die Flächennutzung als Gewerbegebiet ist an dem vorgesehenen Ort aus klimatischer Sicht geeignet.

### 5.6 Schutzgut Landschaft

**Bestand:** Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Hochfläche und ist gut einsehbar; im Norden und Süden bestehen bereits Siedlungsstrukturen. Im Nordosten befindet sich ein bewaldeter Talzug. Die Landschaftsbildqualität ist aufgrund der Bewertung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft am strukturierten Ortsrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft als mittel zu bewerten.

**Vorbelastung:** Im Untersuchungsraum bestehen Vorbelastungen durch bestehende Nutzungsansprüche (Siedlung, Landwirtschaft, Verkehr, 110 kV - Freileitung).

**Empfindlichkeit:** Die Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber visuellen Störungen ist im Untersuchungsraum aufgrund der übersichtlichen Lage (Ortsrand) und der bestehenden Vorbelastungen als mittel zu bewerten.

**Bedeutung / Eignung:** Das UG selbst ist aufgrund der intensiv genutzten und an Kleinstrukturen armen Flächen von geringer Wertigkeit. Die Ausstattung der Landschaft und ihre Eignung als Erholungsraum sind im Kontext mit der den Untersuchungsraum umgebenden Landschaft insgesamt als mittel zu bewerten. Die weite Einsehbarkeit des geplanten Gewerbegebiets kann in Landschaftsräume mit höherer Wertigkeit hineinwirken und diese beeinträchtigen. Auf eine angemessene Eingrünung des Gewerbegebiets und eine möglichst ortstypische und an die örtliche Baukultur angepasste Bauweise sollte deshalb geachtet werden.

### **5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das geplante Baugebiet tangiert keine Kulturgüter. Im Plangebiet sind keine bei der Planung besonders zu berücksichtigenden **Sachgüter** vorhanden.

### **5.8 Wechselwirkungen**

Auf Zusammenhänge und Wechselwirkungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen. Hierbei spielen insbesondere die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch (Nutzungsansprüche an Wohnumfeld / Erholung) und dem Schutzgut Landschaftsbild dem Schutzgut Kulturgüter eine entscheidende Rolle, da die Qualität des Wohnumfeldes und die Erholungseignung sehr stark von der Qualität des Landschaftsbildes abhängt.

## 6.0 Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen der Planung einschließlich Betrachtung der Nullvariante

### 6.1 Schutzgut Mensch

**Leitbild:** Leitbild ist die Entwicklung bzw. der Erhalt eines gesunden Wohnumfeldes. Für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen anzustreben.

**Nullvariante:** Intensive landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere Ackerbau).

**Planung:** Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im Süden der Siedlungsfläche (Hauptwindrichtung ist West) ist bei Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Bedingungen zu erwarten. Der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht erheblich, da zum einen nur eine vergleichsweise kleine Fläche betroffen ist, zum anderen keine klimahygienisch relevanten Bezüge zu Siedlungsflächen bestehen. Visuellen Beeinträchtigungen wird durch eine Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets begegnet.

**Bewertung:** Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Im Vergleich zur Ackernutzung ist mit einer erheblich höheren Beunruhigung zu rechnen. Das Erstellen von Gebäuden nimmt vergleichsweise mehr Zeit in Anspruch als die Bearbeitung einer Ackerfläche. Somit ist sowohl mit optischen Beeinträchtigungen als auch Störungen durch Lärm zu rechnen.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Verlust bestehender Ortsrandstrukturen mit insgesamt geringer Bedeutung für das Wohnumfeld und die ortsnahe Erholung durch Bebauung. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird dieser Konflikt nicht als erheblich bewertet.
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Immissionen durch Gewerbe und Verkehr im Rahmen der zulässigen Grenzwerte. Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 6.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

**Leitbild:** Leitbild für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und Biotopsystemen, die das Überdauern der typischen Lebensgemeinschaften gewährleisten und wesentliche Zeugnisse der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren.

**Nullvariante:** Erhalt von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit.

**Planung:** Umnutzung einer Ackerfläche zu einer Gewerbefläche mit Grünflächen; Bereicherung der Landschaft durch Biotopstrukturen im Zuge der vorgesehenen Bepflanzungen (Eingrünung auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume, Ausgleichsfläche).

**Bewertung:** Durch das Vorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlagen oder nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Belastungen zu erwarten.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Im Vergleich zur Ackernutzung ist mit einer erheblich höheren Beunruhigung zu rechnen. Das Erstellen von Gebäuden nimmt vergleichsweise mehr Zeit in Anspruch als die Bearbeitung einer Ackerfläche. Somit ist sowohl mit optischen Beeinträchtigungen als auch Störungen durch Lärm zu rechnen.
-------------------------------	--

<b>Anlage- und Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Die Frequentierung eines Gewerbegebietes ist in der Regel höher, als die einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, deshalb ist auch hier mit stärkeren optischen und Lärmbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen. Für das Schutzgut Arten/Biotop ist folglich mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen
--	--

### 6.3 Schutzgut Boden

**Leitbild:** Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ziel des Boden- und Wasserhaushaltsschutzes ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

**Nullvariante:** Landwirtschaftliche Ackernutzung mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen durch Strukturschäden, Entwässerung und Erosion.

**Planung:** Durch das Planungsvorhaben sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und Bodenumlagerungen zu erwarten. Ein Teil der Flächen (öffentliche und private Grünflächen zur Baugebietseingrünung, gärtnerisch angelegte Flächen im Gewerbegebiet, Ausgleichsflächen) erfahren jedoch eine Aufwertung durch die Aufgabe der intensiven Nutzung.

**Bewertung:** Durch das Planungsvorhaben sind gegenüber dem Bestand zum Teil negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Es ist eine entsprechende Kompensation zu erbringen. Der Nachweis erfolgt im Zuge der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (siehe Kapitel 8.2 der Begründung).

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Mögliche Veränderung von Standortfaktoren durch Bodenumlagerung, Abgrabung, Auffüllung und Verdichtung (Baubetrieb), mögliche Bodenverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Bodenaufschüttungen, -abgrabungen und sowie Versiegelung im Rahmen des zulässigen Umfangs (siehe Festsetzungen Bebauungsplan) führen zu einem erheblichen Konflikt.
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 6.4 Schutzgut Wasser

**Leitbild:** Ziel des Wasserschutzes (Wasserhaushalt und Gewässer) ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Regeneration von natürlichen Grund- und Oberflächengewässersystemen angestrebt.

**Nullvariante:** Intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit möglicherweise verbundenen Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge.

**Planung:** Anfallendes Niederschlagswassers soll möglichst auf der Fläche (gärtnerisch angelegte Flächen, Grünflächen) versickert werden, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll abgeführt und in Sickermulden über belebte Bodenschichten versickert werden. Eine projektbedingte Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

**Bewertung:** Durch die Extensivierung der Nutzung auf der Teilflächen erfolgt eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der Grundwasserqualität. Durch die Versiegelung von Teilflächen sind relativ geringe negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und Retention zu erwarten, da im Zuge der Bebauung geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung (Rückhalt und Versickerung) getroffen werden sollen.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Lagern von Baumaterialien. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Maßnahmen zum Niederschlagswassermanagement (Versickerung und Rückhalt)
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 6.5 Schutzgut Klima / Luft

**Leitbild:** Leitbild für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung ist die Erhaltung von lokalklimatisch bedeutsamen Regenerationsflächen mit ausgleichenden bzw. entlastenden Wirkungen sowie die Minimierung von Immissionen (siehe Schutzgut Mensch).

**Nullvariante:** Landwirtschaftliche Nutzung mit hoher klimaökologischer Funktion (Kaltluftbildung) und geringer lufthygienischer Funktion (Filterwirkung der Vegetationsbestände).

**Planung:** Auf Teilflächen erfolgt eine Verbesserung der lufthygienischen Funktion (Schaffung von dauerhaften Vegetationsstrukturen, dauerhafte Begrünung der Flächen). Auf den versiegelten und überbauten Flächen entsteht eine erhöhte Wärmeabstrahlung und damit zu einer Minderung der klimahygienischen Ausgleichsleistungen der Fläche. Zudem ist mit der Nutzung als Gewerbefläche eine erhöhte Emission an Schadstoffen zu erwarten, die geltenden zulässigen Grenzwerte werden dabei jedoch nicht überschritten.

**Bewertung:** Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten. Durch die Gestaltung erfolgt wiederum eine Verbesserung der Situation. Insgesamt verbleiben keine erheblichen projektbedingten Auswirkungen.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Erhöhte Abstrahlung und Erwärmung führt zu einer Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsleistung, diese wird jedoch durch die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wiederum erhöht. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 6.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild und Landschaftsbild)

**Leitbild:** Leitbild für das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholung ist die Erhaltung und Entwicklung einer vielfältigen, natur- und kulturraumtypischen Umgebung, welche die wesentlichen Zeugnisse der natur- und kulturgeschichtlichen Entwicklung wiedergibt. In diesem Zusammenhang kommt der Erhaltung bzw. Entwicklung der Ortsrandsituation eine wichtige Bedeutung zu.

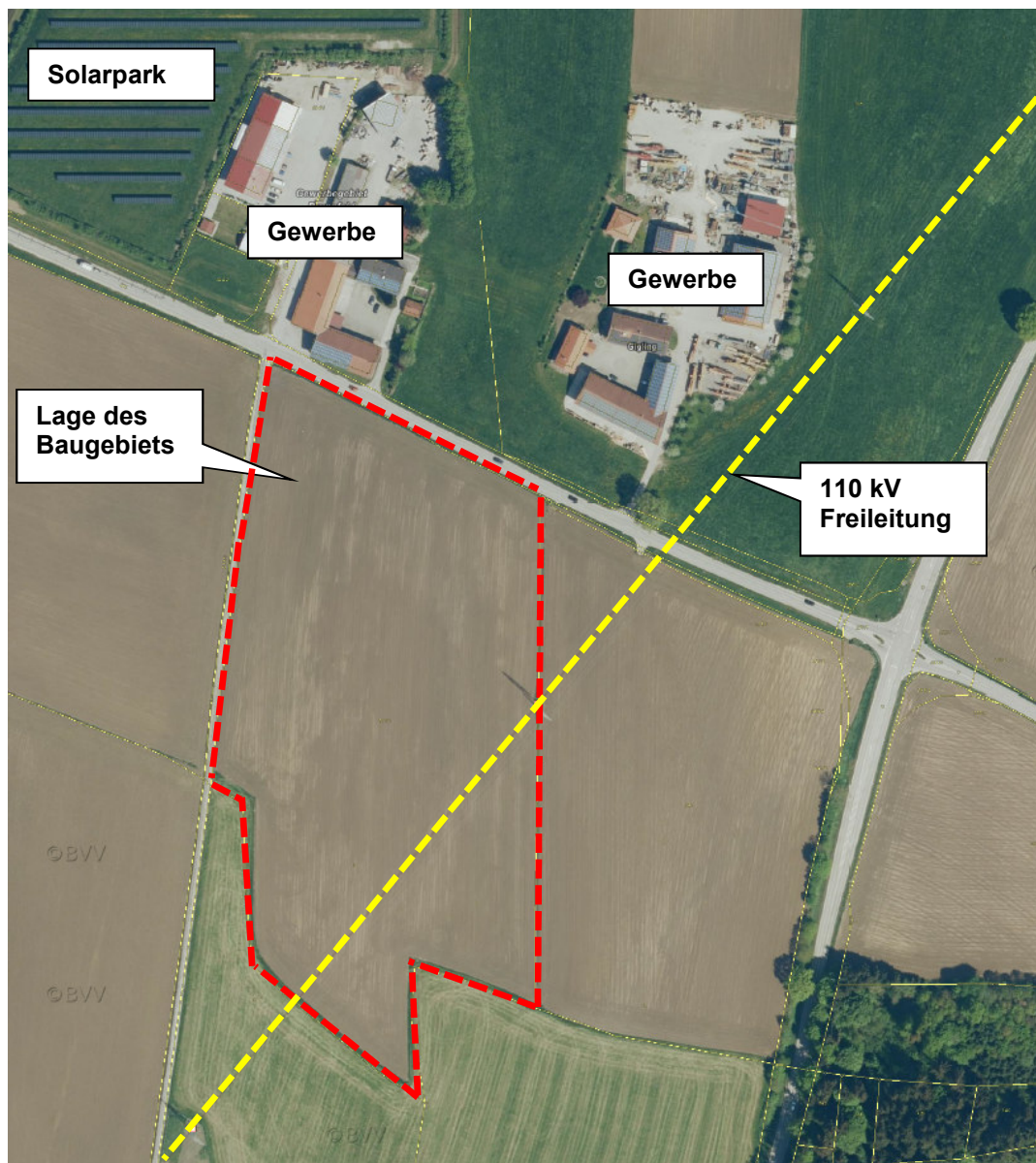
**Nullvariante:** Landwirtschaftliche Nutzung mit geringer Erlebnisvielfalt.

**Planung:** Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer Erweiterung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft. Die Ränder des Baugebiets werden entsprechend als

Ortsränder gestaltet und entwickelt. Auf Fernwirkungen wird durch eine angemessene zulässige Dimensionierung und Gestaltung der Gebäude sowie durch eine entsprechende Eingrünung geachtet.

**Bewertung:** Durch das Planungsvorhaben sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild und Erholung möglich (siehe auch Schutzgut Mensch). Es sind entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets vorgesehen.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch technische Überformung der Topographie und Landschaft. Minderung durch Bepflanzung (Eingrünung).
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.



**Abb. 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung), ergänzt.**



## 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Leitbild:** Schutz und Erhalt der Kultur- und Sachgüter.

**Nullvariante:** Durch die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft) gehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aus.

**Planung:** Durch das Planungsvorhaben sind keine projektbedingten negativen Auswirkungen auf Bodendenkmäler zu erwarten.

**Bewertung:** Es sind keine nachteiligen bau-, anlage- oder nutzungsbedingten Wirkungen zu erwarten.

<b>Baubedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige baubedingte Wirkungen sind aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
<b>Anlagebedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige anlagebedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
<b>Nutzungsbedingte Wirkungen:</b>	Erhebliche nachteilige nutzungsbedingte Wirkungen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 6.8 Wechselwirkungen

Auf Zusammenhänge und Wechselwirkungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern verwiesen.

## 7.0 Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ konnte ein Teil der möglichen umweltbezogenen und städtebaulichen Konflikte bereits durch entsprechende Planung und Festsetzungen vermieden bzw. gemindert werden. Zu nennen sind insbesondere folgende **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

- Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das absolut notwendige Maß (Grundflächenzahl = 0,7);
- Festsetzung von Emissionskontingenten für das Plangebiet „Gigling Süd“ zur Sicherstellung der Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte zum Schutz der angrenzenden, zu schützenden Wohnbebauung in Gigling und Günzelham;
- hoher Anteil an gärtnerisch gestalteter, nicht überbaute Fläche;
- gebietstypische Gestaltung der randlichen Grünflächen (Gestaltungsvorgaben zum Umfang der Eingrünung und zur Art der Bepflanzung);
- Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Dächer, Einfriedungen und nicht überbaute Flächen;
- Baustelleneinrichtungsflächen dürfen zum Schutz der im Offenland brütenden Vogelarten nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eingerichtet / freigemacht werden. Bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen Vergrämungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder) um eine Ansiedlung zu vermeiden.

Die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Satzung und Planzeichnung).

## 7.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Bei dem Vorhaben sind die bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets auf landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbar entstehenden Konflikte hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild zu erwarten. Auch sind Konflikte hinsichtlich möglicher Artenvorkommen (bodenbrütende Vogelarten wie z.B. Feldlerche) nicht ganz auszuschließen. Im Rahmen einer Gesamtabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Konflikte durch geeignete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung weitgehend vermieden oder vermindert werden können und dass das Gebiet bereits durch verschiedene Nutzungsansprüche vorbelastet ist. Hinsichtlich des vorgesehenen Standorts ist zu sagen, dass dieser ein im Gemeindegebiet vergleichsweise geringfügiges Konfliktpotential aufweist. Alternativstandorte wurden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft.

Ein **Kompensationsbedarf** im Sinne des Naturschutzrechts entsteht insbesondere durch folgende als erheblich und / oder nachhaltig zu bewertenden Eingriffe in Natur und Landschaft:

<b>Schutzgut</b>	<b>Konflikt</b>
<b>Boden</b>	<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b> durch teilweisen bis vollständigen Funktionsverlust durch Befestigung bzw. Versiegelung und Überbauung.
<b>Wasser</b>	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen <b>keine negativen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
<b>Klima / Luft</b>	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen <b>keine negativen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.
<b>Arten / Biotope</b>	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen <b>keine negativen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Arten / Biotope zu erwarten.
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<b>Erhebliche Beeinträchtigung</b> durch Überprägung des Landschaftsbilds durch ein Gewerbegebiet.
<b>Mensch / Wohnumfeld</b>	Durch das Planungsvorhaben sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen <b>keine negativen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Mensch / Wohnumfeld zu erwarten.
<b>Kulturgüter / Sachgüter</b>	Durch das Planungsvorhaben sind bei Anwendung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (Eingrünung, Gestaltung der Gebäude) <b>keine negativen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter zu erwarten.

## 7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die vorgesehenen Maßnahmen auf der **Ausgleichsfläche A 1** (Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/2 Gemarkung Feichten a.d. Alz). Die Lage der Fläche ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans abgegrenzt. Eine Beschreibung der Maßnahme (Entwicklungsziel, Herstellung und Pflege) erfolgt in Kapitel 8.2.5 der Begründung. Der ermittelte Kompensationsbedarf von 1,04 ha kann durch die Ausgleichsfläche A 1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von 0,78 ha nicht vollständig

gedeckt werden. Eine zusätzliche Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von mindestens 0,26 ha wird vom kommunalen Ökokonto Flur-Nr. 1450 der Gemarkung Feichten a.d. Alz abgebucht.

Die privaten Grünflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans begründen einen niedrigeren Kompensationsfaktor und werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen, sondern als Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich gewertet.

#### 7.4 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Zusammenfassend wird aufgrund der Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Siedlung, Verkehr, 110 kV-Freileitung, der insgesamt geringen ökologischen Wertigkeit der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sowie aufgrund der Durchführung umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung, Versickerung, etc.) auf der Grundlage des Leitfadens ein mittlerer Wert (= Kompensationsfaktor 0,40) begründet und in der Bedarfsermittlung angesetzt. Daraus ergibt sich für das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ ein **Kompensationsflächenbedarf** von 2,60 ha (Eingriffsfläche) x 0,40 (Kompensationsfaktor) = 1,04 ha.

Als **Ausgleichsflächen 1** wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 231/2, Gemarkung Feichten a.d. Alz), mit einer Gesamtfläche von 0,78 ha in Ansatz gebracht. Entwicklungsziel der Maßnahmen ist die Herstellung und der dauerhafte Erhalt einer Flachlandmähwiese (FFH – Mähwiesen) mit ergänzenden Gehölzpflanzungen und einer Schwarzbrache mit einem Flächenanteil von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Dem naturschutzrechtlich geforderten Kompensationsbedarf von 1,195 ha steht eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von 0,78 ha gegenüber. Die Anlage einer Schwarzbrache im Süden des Geltungsbereichs innerhalb der der Ausgleichsfläche dient als artenschutzrechtliche erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die Fläche wird jährlich Februar umgepflügt, eine Ansaat erfolgt nicht. Die Fläche dient als Brut- und Nahrungshabitat für die Wachtel und andere bodenbrütende Vogelarten.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Fläche von mindestens 0,26 ha vom kommunalen Ökokonto Flur-Nr. 1450 der Gemarkung Feichten a.d. Alz abgebucht.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt bezüglich aller untersuchten Schutzgüter, dass durch das geplante Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ bei Berücksichtigung der vorgesehenen grünplanerischen Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

#### 7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

**Standortfindung:** Die vorgesehene Fläche ist aufgrund des aktuellen Bedarfs ortsansässiger Betriebe, der günstigen Verkehrsanbindung und der städtebaulichen Eignung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gut geeignet.

**Alternative Standorte** für Gewerbegebiete in Feichten a.d. Alz wurden im Zuge der FNP – Aufstellung untersucht. Für den anstehenden Bedarf stehen im Gemeindegebiet derzeit keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**, welche zu wesentlichen Verbesserungen der Planung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Natur und Umwelt führen würden, sind nicht bekannt. Die geplanten Nutzungen der Bauinteressenten sind aufgrund städtebaulicher und immissionsschutzfachlicher Belange nur in einem Gewerbegebiet umsetzbar. Eine Innenentwicklung ist aufgrund fehlender geeigneter und verfügbarer Grundstücke, sowie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet nicht möglich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen im Gemeindegebiet somit nicht zur Verfügung.

Die Prüfung einer **Nullvariante** stellt aufgrund des tatsächlichen Bedarfs an Gewerbebauflächen und dem politischen Bestreben, die Wirtschaftskraft im ländlichen Raum zu fördern, keine Planungsalternative dar.

## **8.0 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Der Untersuchungsraum für die Bestandserfassung wurde entsprechend den fachlichen Erfordernissen der jeweils zu untersuchenden Schutzgüter auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gigling Süd“ und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen beschränkt. 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 durch Auswertung vorliegender Daten und mehreren Ortsbegehungen, deren fachliche Bewertung und der Erarbeitung von Wirkungsprognosen (Konflikte). Zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt.

### **8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die erforderlichen Informationen sind durch vorliegende Planungen und Gutachten, geführte Gespräche mit der Gemeinde und Ortstermine insgesamt ausreichend verfügbar. Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

### **8.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Als Monitoring-Programm wird nach angemessener Zeit durch die Gemeinde Feichten a.d. Alz geprüft, ob die im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Umweltwirkungen wie prognostiziert eingetreten sind. Dies schließt auch die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich ein. Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Altötting) die Gemeinde Feichten a.d. Alz gem. § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans verfügt.

Zur Überwachung der projektbedingten erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Überprüfung des Erhaltungs- und Entwicklungszustands der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen;
- Durchsetzung und plangemäße Herstellung der privaten Grünflächen;
- Überprüfung des Erhaltungs- und Entwicklungszustands der festgesetzten Pflanzgebote in privaten Grünflächen.

Die Überprüfung erfolgt ca. alle 2 Jahre durch die Gemeinde Feichten a.d. Alz bzw. durch eine von der Gemeinde Feichten a.d. Alz beauftragte ökologische Fachkraft. Für die weiteren im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen sind keine Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, da hier keine erheblichen unvorhergesehenen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ 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 Süd“) 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.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme A 1 entsteht innerhalb des Plangebiets am Siedlungsrand ein wertvoller Biotopkomplex (Schwarzbrache, artenreiche Mähwiese und randliche Gehölzstrukturen), welcher Lebensraum für zahlreiche Arten bietet und damit den Naturraum insgesamt ökologisch aufwertet.



**FLORA + FAUNA**  
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a  
93055 Regensburg  
tel. 0941 – 64 71 96  
web [www.ff-p.eu](http://www.ff-p.eu)

## **Gewerbegebiet Gigling Süd**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

**Auftraggeber**  
HPC AG

**Bearbeiter**  
Dipl.-Biol. Robert Mayer

Juli 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2.	Datengrundlagen .....	4
1.3.	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
<b>2.</b>	<b>Wirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	5
2.2.	Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	5
2.3.	Betriebsbedingte Wirkprozesse.....	5
<b>3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....</b>	<b>5</b>
3.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	5
3.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) .....	5
<b>4.</b>	<b>Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	6
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	6
4.1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	6
4.2.	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....	7
<b>5.</b>	<b>Gutachterliches Fazit .....</b>	<b>10</b>

# 1. Einleitung

## 1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz hat die Aufstellung eines Bebauungsplans „Gigling Süd“ beschlossen. Zur Beurteilung möglicher Verbotstatbestände hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden Erhebungen zu der potentiell relevanten Gilde der Feldbrüter durchgeführt.



Abbildung 1: Planungsbereich

In der vorliegenden saP werden:

- ◇ die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (Hinweis zu den „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)
- ◇ die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmenvoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.



## 1.2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- ◇ 4 Begehungen zur Ermittlung von Vorkommen von Offenlandbrütern

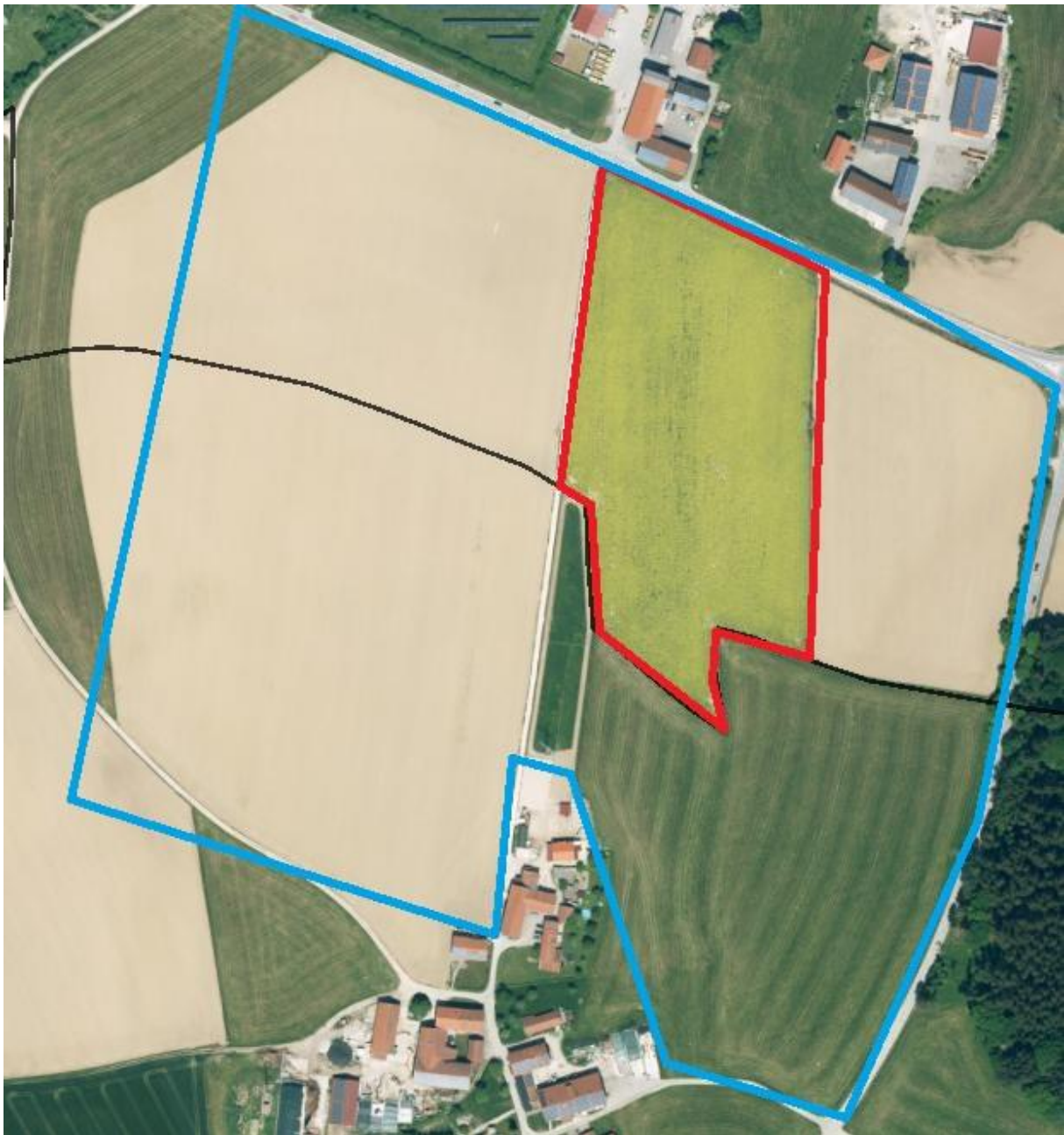


Abbildung 2: Planungsbereich (rot) und Untersuchungsbereich (blau)

## 1.3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

## 2. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### 2.1. Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- ◇ Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten
- ◇ Störwirkungen durch Baubetrieb und Transportfahrten (Beunruhigung durch Fahrzeuge und Maschinen und Personenbewegungen, Lärmemissionen)

### 2.2. Anlagenbedingte Wirkprozesse

- ◇ dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten

### 2.3. Betriebsbedingte Wirkprozesse

- ◇ Störungen durch Verkehr und Personenbewegungen.

## 3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- ◇ Baustelleneinrichtungsflächen werden im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar eingerichtet/freigemacht. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen erfolgen Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) um eine Ansiedlung von Offenlandbrütern zu vermeiden.

### 3.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- ◇ Als Ersatz für den Habitatverlust der Wachtel wird im Süden des Geltungsbereichs eine Schwarzbrache von 3.000 m<sup>2</sup> angelegt. Die Fläche wird jährlich Februar umgepflügt, eine Ansaat erfolgt nicht. Die Fläche dient als Brut- und Nahrungshabitat für die Wachtel.

## 4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 4.1. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach §17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgendes Verbot:

**Schädigungsverbot** (s. Nr. 2 der Formblätter):

**Beschädigen oder Zerstören von Standorten wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn:**

**die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr.1 BNatSchG analog),**

**die Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Exemplare oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Standorte im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 2 BNatSchG analog),**

**die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 3 BNatSchG analog).**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

#### 4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten** (s. Nr. 2.1 der Formblätter):

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).**

**Störungsverbot** (s. Nr. 2.2 der Formblätter):

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch sie Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).**

**Tötungs- und Verletzungsverbot** (s. Nr. 2.3 der Formblätter):

**Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,**

**wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);**

**wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).**

#### 4.1.2.1 Säugetiere sowie weitere Arten

Das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

## 4.2. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

**Schädigungsverbot von Lebensstätten** (s. Nr. 2.1 der Formblätter):

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird (§44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).**

**Störungsverbot** (s. Nr. 2.2 der Formblätter):

**Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).**

**Tötungsverbot** (s. Nr. 2.3 der Formblätter):

**Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.**

**Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,**

**wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);**

**wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§44 Abs.5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).**

Zur Erfassung der Offenlandbrüter erfolgten 4 Begehungen (10.4., 23.5., 5.6. und 15.6.2019). Der Untersuchungsbereich ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Süden befindet sich eine Reitanlage die zu Störungen durch den Reitbetrieb führt.

Bei der ersten Begehung wurde im Eingriffsbereich eine rufende Wachtel festgestellt, bei der zweiten Begehung wurden die Rufe aus einem Feld südwestlich festgestellt. Bei den weiteren beiden Begehungen konnten keinerlei Offenlandbrüter festgestellt werden.



Abbildung 3: Rufzentren der Wachtel

## Wachtel (*Coturnix coturnix*) (Bodenbrüter)

Europäische Vogelarten nach VRL

### 1 Grundinformationen

Rote Liste-Status Deutschland: V Bayern: 3

Art im Wirkraum:  nachgewiesen  potenziell möglich

Erhaltungszustand kontinental: ungünstig / unzureichend

Status: Möglicher Brutvogel, Nahrungsgast

Die Wachtel ist eine Vogelart der offenen Kulturlandschaft, sie legt die Nester am Boden in flachen Mulden zwischen hoher Kraut- und Grasvegetation an. Die Brutzeit der Wachtel erstreckt sich von Mai bis August. Gefährdet ist die Vogelart durch die Intensivierung der Landwirtschaft. Dadurch entstehen Brutplatzverluste und eine Verschlechterung des Nahrungsangebotes von Insekten. Durch die Anlage von Acker-Randstreifen, Acker-Stillegungsflächen und Brachen kann die Art gefördert werden.

Lokale Population:

Die Wachtel wurde im Untersuchungsgebiet rufend angetroffen. Sie ist als möglicherweise brütend einzustufen.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird bewertet mit:

hervorragend (A)  gut (B)  mittel – schlecht

### 12.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Eine Schädigung von Lebensstätten der Wachtel ist nicht auszuschließen.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
- Anlage einer Schwarzbrache

Schädigungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Besonders während des Baubetriebs können Störungen nicht ausgeschlossen werden. Ein temporäres Ausweichen in beruhigtere Zonen ist jedoch möglich.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- nein
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
- Anlage einer Schwarzbrache

## Wachtel (*Coturnix coturnix*) (Bodenbrüter)

Europäische Vogelarten nach VRL

Störungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

### 2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 u. 5 BNatSchG

Um eine Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsstufen zu vermeiden, erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit. Bis zum Baubeginn erfolgen Vergrämungsmaßnahmen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- ja

Tötungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

## 5. Gutachterliches Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Art (Wachtel) werden, unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Regensburg, 30.7.2019



Robert Mayer

# Schalltechnische Untersuchung

## zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gigling Süd“ der Gemeinde Feichten a. d. Alz



Dipl.-Met. Isabel Trautsch

Bericht-Nr.: ACB-0719-8798/02  
vom 24.07.2019



**Titel:** Schalltechnische Untersuchung  
zur Aufstellung des Bebauungsplans  
„Gigling Süd“  
der Gemeinde Feichten a. d. Alz

**Auftraggeber:** Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21  
84558 Kirchweidach

**Auftrag vom:** 25.06.2019

**Bericht-Nr.:** ACB-0719-8798/02

**Ersetzt Bericht-Nr.:** -  
**vom:** -

**Umfang:** 16 Seiten Bericht und 8 Anlagen

**Datum:** 24.07.2019

**Bearbeiter:** Dipl.-Met. Isabel Trautsch

---

**Zusammenfassung:** Die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach plant die städtebauliche Ordnung von Gewerbeflächen zwischen Altenberg, Schachen und Günzelham an der Kreisstraße AÖ 28 südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Gigling - West“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gigling Süd“.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe untersucht. Es wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 für das Plangebiet „Gigling Süd“ festgelegt, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Diese Unterlage darf nur insgesamt kopiert und weiterverwendet werden.

## Inhalt

<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Örtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Beurteilungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Schallschutz in der Bauleitplanung (DIN 18005-1).....	5
3.2 Bundes-Immissionsschutzgesetz und TA Lärm .....	7
3.3 Bestimmungen des Bebauungsplanes .....	8
<b>4 Berechnungsgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Modellierung .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Geräuschkontingentierung .....</b>	<b>9</b>
6.1 Allgemeines.....	9
6.2 Immissionsorte und Immissionsrichtwerte .....	10
6.3 Kontingentierung .....	10
<b>7 Textvorschläge für den Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>
7.1 Planzeichnung.....	13
7.2 Festsetzungen.....	14
7.3 Begründung .....	15
<b>8 Zusammenfassung .....</b>	<b>16</b>
<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>I</b>

## Quellenverzeichnis

- [1] DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- [2] Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.
- [3] 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- [4] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG), 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- [5] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zul. geän. d. Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- [6] Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Gigling-West", Gemeinde Feichten an der Alz, 2005.
- [7] DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung.
- [8] DIN ISO 9613-2:1999-10, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2, Allgemeines Berechnungsverfahren.
- [9] CadnaA - EDV-Programm zur Berechnung von Lärmimmissionen im Freien, Version 2019, Gilching: DataKustik GmbH.

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach plant die Ausweisung von Gewerbeflächen zwischen Altenberg, Schachen und Günzelham an der Kreisstraße AÖ 28 südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Gigling - West“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gigling Süd“.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sollen Emissionskontingente nach DIN 45691 für das Plangebiet „Gigling Süd“ festgelegt werden, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die ACCON GmbH (ACCON) wurde am 25.06.2019 mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

## **2 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße AÖ 28 westlich der Staatsstraße St 2357 zwischen Altenberg, Schachen und Günzelham im Landkreis Altötting. Im Süden grenzt die Fläche an die Gemeindegrenze zum Ortsteil Günzelham der Stadt Trostberg an. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an und im Osten verläuft nach ebenfalls landwirtschaftlich genutzter Fläche die Staatsstraße St 2357.

Ein Übersichtsplan sowie ein Lageplan über das Plangebiet befinden sich in der Anlage 1 und Anlage 2.

## **3 Beurteilungsgrundlagen**

### **3.1 Schallschutz in der Bauleitplanung (DIN 18005-1)**

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 [1] maßgebend und es sind die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1 [2] heranzuziehen. Diese Orientierungswerte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Die ermittelten Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen jeweils allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Gemäß dieser Norm ist eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte „wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes [...] verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen“. Beim Bau neuer Wohngebiete haben diese Werte somit einen hinweisenden Charakter. Die Orientierungswerte sollen bereits auf dem Rand der Bau- oder Grundstücksflächen eingehalten werden.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1

Gebietsnutzung im Einwirkungsbereich	Orientierungswert	
	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)
a) reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiet	50	40 bzw. 35
b) allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
c) Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	
d) besondere Wohngebiete (WB)	60	45 bzw. 40
e) Dorfgebiete (MD) und Mischgebieten (MI)	60	50 bzw. 45
f) Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 bzw. 50
g) sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten, die höheren Orientierungswerte beziehen sich auf die Belastung durch Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte beziehen sich in der Regel auf folgende Zeiten:

- tags 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
- nachts 22:00 Uhr – 06:00 Uhr

Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens achtstündige Nachtruhe sichergestellt sein.

Weiter heißt es in Beiblatt 1 zu DIN 18005-1: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden“.

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen somit keine strengen Grenzwerte dar. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar, das nicht mit Schwellenwerten für gesundheitliche Beeinträchtigungen oder gesetzlichen Grenzwerten gleichzusetzen ist.

Wenn konkurrierende städtebauliche Belange es erfordern, kann nach geltender Rechtsprechung eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bei sachgerechter städtebaulicher Begründung Akzeptanz finden. Als Hilfsmittel zur Abgrenzung des Abwägungsspielraums werden häufig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [3] verwendet.

### 3.2 Bundes-Immissionsschutzgesetz und TA Lärm

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz [4] „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädlichen Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.“ Diese Verpflichtung, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen wie Wohngebiete räumlich von Gewerbe- sowie Industriegebieten zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, wird auch als Trennungsgrundsatz bezeichnet.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) [5]. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Für die Summe der Geräuscheinwirkungen (Gesamtbelastung) aus bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen (Vorbelastung) und den Geräuschen geplanter Anlagen (Zusatzbelastung) gelten nach TA Lärm, Ziffer 6.1 die in Tabelle 2 aufgeführten Immissionsrichtwerte. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Immissionen außerhalb der Gebäude.

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsnutzung im Einwirkungsbereich	Immissionsrichtwert	
	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) urbane Gebiete	63	45
d) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
e) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags 06:00 Uhr – 22:00 Uhr
- nachts 22:00 Uhr – 06:00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 01:00 Uhr bis 02:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

### **3.3 Bestimmungen des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Für das Gewerbegebiet „Gigling - West“ weist der Bebauungsplan [6] keine Einschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes auf.

Für den Ortsteil Günzelham der Stadt Trostberg existiert ebenfalls kein Bebauungsplan oder eine andere bauplanerische Satzung. Aufgrund ihrer Lage und Nachbarschaft im landwirtschaftlich geprägten Dorf werden die Wohngebäude in Günzelham als Dorfgebiet eingestuft.

## **4 Berechnungsgrundlagen**

Die Berechnungen für eine zukünftige Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen erfolgt gemäß der DIN 45691:2006-12 [7]. Ansonsten erfolgen die Berechnungen von Gewerbelärm nach den Vorschriften der TA Lärm [5] gemäß DIN ISO 9613 Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren [8].

## **5 Modellierung**

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt mit dem EDV-Programm CadnaA [9].

Gemäß DIN 45691 berücksichtigt die Berechnung der Schallausbreitung für die Emissionskontingentierung nur eine ungehinderte Schallausbreitung. Minderungen der Immissionen durch Gebäude und Bodendämpfung sowie Erhöhungen durch Reflexionen werden in diesem Verfahren nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen gemäß DIN ISO 9613 berücksichtigen die abschirmende Wirkung von Hindernissen, Reflexionen bis zur ersten Ordnung sowie die Beugung des Schalls über und seitlich um Hindernisse.

Die Berechnung erfolgt mit A-bewerteten Pegeln bei einer Frequenz von 500 Hz.

Die Höhen der als akustische Hindernisse zu berücksichtigenden Gebäude werden auf Grundlage von frei verfügbaren Luftbildern ermittelt. Es wird eine einheitliche Höhe von 4 m für alle Immissionsorte gewählt. Das Höhenprofil des Geländes wird mittels eines digitalen Höhenmodells berücksichtigt. Darüber hinaus sind keine relevanten Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg vorhanden.

Der Einfluss der Meteorologie (Windrichtungsverteilung) wird nicht berücksichtigt, da keine relevante, ständig vorherrschende Windrichtung bekannt ist. Daher wird eine ständige Mitwindsituation zu den Immissionsorten unterstellt. Dies kann als Ansatz zur sicheren Seite gewertet werden.

## 6 Geräuschkontingentierung

### 6.1 Allgemeines

Bei der städtebaulichen Planung ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einhalten werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist von Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung des Plangebiets auszugehen und daher durch entsprechende Planung eine Verfehlung der angestrebten Schallschutzziele auszuschließen.

Ein Instrument, dies zu gewährleisten und rechtlich umzusetzen, ist die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten bzgl. der Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebiets. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 [7] geregelt. Die mögliche Höhe der Emissionskontingente wird somit durch die umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt (siehe Abschnitt 6.2).

Die Immissionsrichtwerte gelten für die Summe der Geräuschemissionen aller auf einen Immissionsort einwirkenden gewerblichen Anlagen. Daher müssen bestehende Gewerbegebietsflächen sowie vorhandene Gewerbebetriebe als Vorbelastung berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die Geräuschemissionen der bestehenden Betriebe an den schutzbedürftigen Räumen (Betriebsleiterwohnungen oder Büros) des jeweiligen Nachbarbetriebs die Grenzwerte der TA Lärm in einem Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Die Kontingentierung wird so gewählt, dass die Immissionen aus dem Plangebiet an den Immissionsorten im bestehenden Gewerbegebiet mindestens 10 dB(A) unter dem geltenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm liegen und dadurch das Plangebiet nicht mehr im Einwirkbereich des Gewerbegebiets „Gigling - West“ liegt. Somit kann die Betrachtung der bestehenden Gewerbebetriebe als Vorbelastung entfallen.

Eine Geräuschkontingentierung orientiert sich immer an den Immissionsorten außerhalb des jeweiligen Plangebiets. Das heißt, eine Kontingentierung stellt die Einhaltung der Richt- oder Zielwerte nur an den Immissionsorten sicher, die nicht im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans liegen. Ziel einer Kontingentierung ist, dass alle Betriebe eines Gebiets einen Anteil an den möglichen Emissionen erhalten und nicht nur wenige Betriebe die Richtwerte ausschöpfen und damit die Ansiedlung oder Weiterentwicklung anderer Betriebe blockieren können. Eine Einhaltung der Richtwerte an Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets ist durch eine Kontingentierung nicht sichergestellt. Es ist somit in späteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anlagen die Emissionskontingente einhalten und zusätzlich gemäß TA Lärm [5] die Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets sichergestellt wird.

Das Berechnungsverfahren berücksichtigt keine Hindernisse oder Höhen. Es beruht auf der Berechnung der freien Schallausbreitung in der Ebene. Der spätere Nachweis der Einhaltung der Kontingente erfolgt mittels einer Berechnung gemäß TA Lärm [5]. Das Kontingent ist ein-



gehalten, wenn die gemäß TA Lärm ermittelten Immissionen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets nicht über dem sich aus dem der Anlage zuzuordnenden Teilfläche ergebenden Immissionskontingent liegt.

## 6.2 Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Die Höhe der Emissionskontingente wird durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt. Auf Grundlage von aktuellen Plänen wurden die in der Tabelle 3 aufgeführten Wohngebäude aufgrund ihrer Lage als die maßgebenden Immissionsorte für die Kontingentermittlung festgelegt. Für die unbebaute Grundstücksfläche Gigling 2 im Gewerbegebiet Gigling – West wird ein Immissionsort 3 m hinter der Grundstücksgrenze angenommen. Die Lage der Immissionsorte ist in Anlage 3 dargestellt.

Tabelle 3: Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Immissionsort		Immissionsrichtwert	
Bezeichnung	Nutzung	tags dB(A)	nachts dB(A)
IO 01 Günzelham 3	MI	60	45
IO 02 Günzelham 4	MI	60	45
IO 03 Günzelham 5 Nord	MI	60	45
IO 04 Günzelham 5 Ost	MI	60	45
IO 05 Günzelham 6	MI	60	45
IO 06 Günzelham 7	MI	60	45
IO 07 Gigling 1	GE	65	50
IO 08 Gigling 3	GE	65	50
IO 09 Gigling 4	GE	65	50
IO 10 Gigling 2 (unbebaut)	GE	65	50

Bei den Immissionsorten im bestehenden Gewerbegebiet „Gigling - West“ handelt es sich um Betriebsleiterwohnungen sowie bei dem Immissionsort „IO 10 Gigling 2 (unbebaut)“ um ein Immissionsort am Grundstücksrand einer noch unbebauten Gewerbefläche. Diese Immissionsorte werden als Gewerbegebiet eingestuft. Die Immissionsorte in Günzelham werden aufgrund der Bebauung, Nachbarschaft und Lage im landwirtschaftlich geprägten Ortsbild als Dorfgebiet eingeschätzt.

## 6.3 Kontingentierung

Die Geräuschkontingentierung erfolgt gemäß DIN 45691 [7], Abschnitt 4. Der Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  ist der Beurteilungspegel aus der Summe der einwirkenden Geräusche von vorhandenen und zukünftigen Betrieben und Anlagen, der nach der Planungsabsicht nicht überschritten werden darf. Als Gesamt-Immissionswert wird bei dieser Planung der jeweilige Immissionsrichtwert verwendet.

Der Planwert beschreibt den Beurteilungspegel, den die Gesamtheit der Betriebe und Anlagen des Plangebiets nicht überschreiten darf.

Nach aktueller Rechtsprechung muss bei der Neuausweisung eines Gewerbegebiets mindestens eine Teilfläche ohne Einschränkungen ausgewiesen werden, um dort Gewerbe ohne Einschränkungen aus einer Kontingentierung zu ermöglichen. Kann die Gemeinde jedoch auf bestehende uneingeschränkte Gewerbeflächen verweisen, kann auch bei einer Neuausweisung die gesamte Fläche kontingentiert werden. Im vorliegenden Fall bestehen für das Gewerbegebiet „Gigling - West“ nördlich der Kreisstraße AÖ 28 keine Einschränkungen, an den maßgebenden Immissionsorten sind lediglich die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten. Somit werden in der vorliegenden Untersuchung alle Teilflächen kontingentiert. Um eine Weiterentwicklung von Gewerbe außerhalb der kontingentierten Flächen zu ermöglichen, werden die Emissionskontingente auf den zu kontingentierenden Flächen so festgelegt, dass deren Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Da der Gesamt-Immissionswert für die Summe der Geräuschimmissionen gilt, dürfen die zu kontingentierenden Flächen diesen Wert bzw. den Immissionsrichtwert nicht voll ausschöpfen.

An den ausgewählten maßgebenden Immissionsorten ergeben sich die in Tabelle 4 aufgeführten Planwerte  $L_{PI}$ .

Tabelle 4: Planwerte  $L_{PI}$  an den maßgebenden Immissionsorten

Immissionsort		Richtwert $L_{GI}$		Planwert $L_{PI}$	
Bezeichnung	Nutzung	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IO 01 Günzelham 3	MI	60	45	50	35
IO 02 Günzelham 4	MI	60	45	50	35
IO 03 Günzelham 5 Nord	MI	60	45	50	35
IO 04 Günzelham 5 Ost	MI	60	45	50	35
IO 05 Günzelham 6	MI	60	45	50	35
IO 06 Günzelham 7	MI	60	45	50	35
IO 07 Gigling 1	GE	65	50	55	40
IO 08 Gigling 3	GE	65	50	55	40
IO 09 Gigling 4	GE	65	50	55	40
IO 10 Gigling 2 (unbebaut)	GE	65	50	55	40

Die Ausbreitungsberechnungen werden mit dem EDV-Programm CadnaA [9] durchgeführt. Die einzelnen Gebietsflächen des Bebauungsplans werden dabei als Flächenschallquellen definiert. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß DIN 45691 ausschließlich mit dem Abstandsmaß unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung.

Gemäß Norm werden die Flächen im Plangebiet, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, bei der Kontingentierung nicht berücksichtigt. Nicht gewerblich nutzbare Flächen sind zum Beispiel öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen.

Das Abstandsmaß  $\Delta L_{i,j}$  für jede Teilfläche ergibt sich gemäß DIN 45691 [7] zu:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \log \sum_k S_k / 4\pi s_{k,j}^2$$

mit  $\sum_k S_k = S_i$

$S_i$  Flächengröße der betrachteten Teilfläche in  $m^2$

$s_{k,j}$  horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m

Die damit für die einzelnen Flächen berechneten zulässigen Immissionsanteile sind von den tatsächlichen Umgebungsverhältnissen auf dem Schallausbreitungsweg unabhängig. Abschirmungen und Reflexionen wirken sich erst bei der Verträglichkeitsprüfung für ein konkretes Vorhaben aus. Hierbei wird überprüft, ob der reale Betrieb den aus seinem Betriebsgrundstück resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält. In günstigen Fällen können beispielsweise unter Ausnutzung von Abschirmwirkungen auf dem Ausbreitungsweg die real abgestrahlten flächenbezogenen Schalleistungen über den hier festzulegenden Emissionskontingenten  $L_{EK}$  liegen.

Unter Maßgabe der Einhaltung der Planwerte  $L_{PI}$  wurden für die einzelnen Teilflächen folgende zulässige Emissionskontingente  $L_{EK}$  ermittelt:

Tabelle 5: Ermittelte Emissionskontingente  $L_{EK}$  für das Plangebiet

Teilfläche	Flächengröße  m <sup>2</sup> (ca.)	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
		$L_{EK, tags}$ dB(A)	$L_{EK, nachts}$ dB(A)
Teilfläche 1	4.460	65	50
Teilfläche 2	4.200	65	51
Teilfläche 3	4.920	68	53
Teilfläche 4	4.280	69	54

Die der Kontingentierung zugrundeliegenden Teilflächen sind in Anlage 4 blau schraffiert dargestellt.

Basierend auf den in Tabelle 5 dargestellten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  erfolgt abschließend eine Ausbreitungsberechnung nach der Maßgabe der DIN 45691 [7] unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei Vollkugelausbreitung. Als Berechnungsergebnis erhält man die mit den ermittelten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  korrespondierenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  an den betrachteten Immissionsorten. In Tabelle 6 werden die Immissionskontingente  $L_{IK}$  den Planwerten  $L_{PI}$  gegenübergestellt.

Tabelle 6: Immissionskontingente  $L_{IK}$ 

Immissionsort Bezeichnung	Planwert $L_{PI}$		Immissions- kontingent $L_{IK}$		Pegeldifferenz $L_{IK} - L_{PI}$	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IO 01 Günzelham 3	50	35	49,5	34,6	-0,5	-0,4
IO 02 Günzelham 4	50	35	48,3	33,4	-1,7	-1,6
IO 03 Günzelham 5 Nord	50	35	49,3	34,4	-0,7	-0,6
IO 04 Günzelham 5 Ost	50	35	49,2	34,3	-0,8	-0,7
IO 05 Günzelham 6	50	35	47,2	32,3	-2,8	-2,7
IO 06 Günzelham 7	50	35	47,0	32,1	-3,0	-2,9
IO 07 Gigling 1	55	40	54,7	39,9	-0,3	-0,1
IO 08 Gigling 3	55	40	53,4	38,8	-1,6	-1,2
IO 09 Gigling 4	55	40	51,9	37,1	-3,1	-2,9
IO 10 Gigling 2 (unbebaut)	55	40	54,8	39,9	-0,2	-0,1

Die Tabelle zeigt, dass die Planwerte  $L_{PI}$  durch die angesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Mit Einhaltung der Planwerte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] durch das Plangebiet auch unter Berücksichtigung der nicht kontingentierten Flächen nördlich der Kreisstraße AÖ 28 eingehalten.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der Gewerbeflächen werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten für die Einwirkungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich im Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend Abschnitt 5 der DIN 45691 [7] nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

## 7 Textvorschläge für den Bebauungsplan

Auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden die folgenden Texte zum Schallimmissionsschutz für die Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplans formuliert.

Im Begründungstext können gegebenenfalls noch weitere Abwägungsgründe aufgeführt werden.

### 7.1 Planzeichnung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für die Flächen ihre jeweils zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK, \text{tags}}$  und  $L_{EK, \text{nachts}}$  einzutragen.

## 7.2 Festsetzungen

1. Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen ist die „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans `Gigling Süd` der Gemeinde Feichten an der Alz, Bericht Nr. ACB-0719-8798/02 vom 24.07.2019 der ACCON GmbH.
2. Im Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$ dB(A)	$L_{EK, nachts}$ dB(A)
Teilfläche 1	65	50
Teilfläche 2	65	51
Teilfläche 3	68	53
Teilfläche 4	69	54

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, wie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen. Die Flächen mit ihren Emissionskontingenten sind in der schalltechnischen Untersuchung ACB-0719-8798/02 in der Anlage 4 dargestellt.

3. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat auf Basis der Emissionskontingente  $L_{EK}$  und des Abstandsmaßes gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
4. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen im Plangebiet ist für Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
5. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017, zu erfolgen. Die Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  (und damit auch der Emissionskontingente  $L_{EK}$ ) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).
6. Innerhalb des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Fest-

setzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

### **7.3 Begründung**

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich sowie in dessen Umgebung wurde untersucht.

Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der Schalltechnischen Untersuchung ACB-0719-8798/02 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans `Gigling Süd` der Gemeinde Feichten an der Alz“ vom 24.07.2019 der ACCON GmbH wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

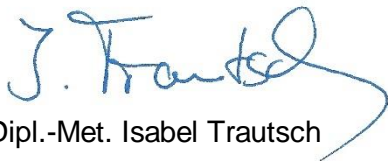
## 8 Zusammenfassung

Die Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach plant die städtebauliche Ordnung von Gewerbeflächen zwischen Altenberg, Schachen und Günzelham an der Kreisstraße AÖ 28 südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Gigling - West“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gigling Süd“.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe untersucht. Es wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 für das Plangebiet „Gigling Süd“ festgelegt, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die wertgleichen Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Nördlingen, den 24.07.2019

ACCON GmbH



Dipl.-Met. Isabel Trautsch

## **Anlagenverzeichnis**

<b>Anlage 1</b>	<b>Übersichtslageplan.....</b>	<b>II</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Lageplan Plangebiet.....</b>	<b>III</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Lageplan Immissionsorte .....</b>	<b>IV</b>
<b>Anlage 4</b>	<b>Lageplan Kontingentierungsflächen .....</b>	<b>V</b>
<b>Anlage 5</b>	<b>Rasterlärmkarte Kontingentierung Tag.....</b>	<b>VI</b>
<b>Anlage 6</b>	<b>Rasterlärmkarte Kontingentierung Nacht .....</b>	<b>VII</b>
<b>Anlage 7</b>	<b>Ergebnis Kontingentierung .....</b>	<b>VIII</b>
<b>Anlage 8</b>	<b>Schallquellen.....</b>	<b>VIII</b>

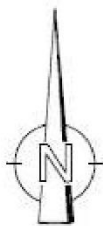


## Anlage 1 Übersichtslageplan

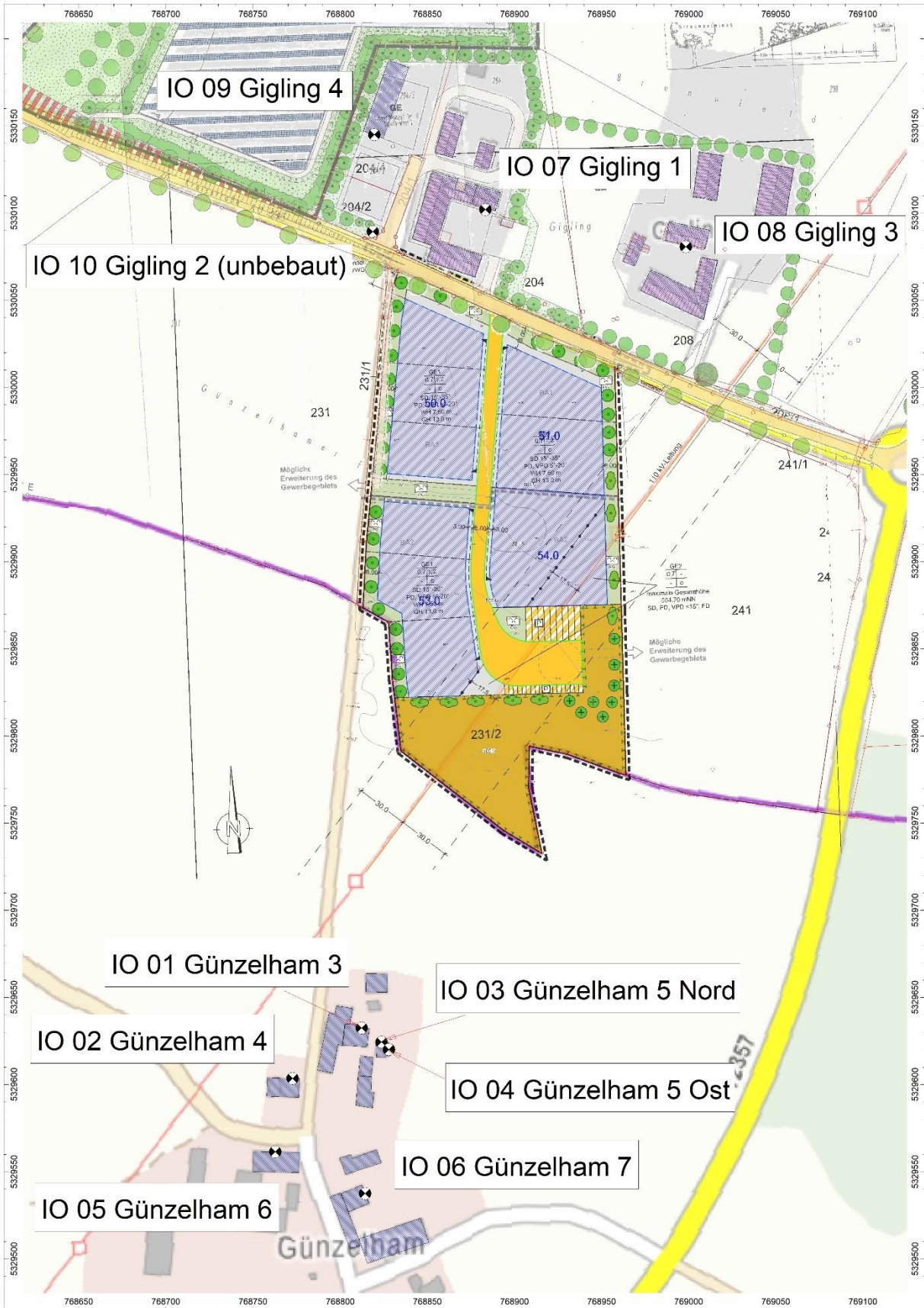


Quelle: OpenStreetMap, [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org) - © OpenStreetMap-Mitwirkende  
<https://www.openstreetmap.org/?mlat=48.0661&mlon=12.6096#map=15/48.0646/12.6131>

## Anlage 2 Lageplan Plangebiet



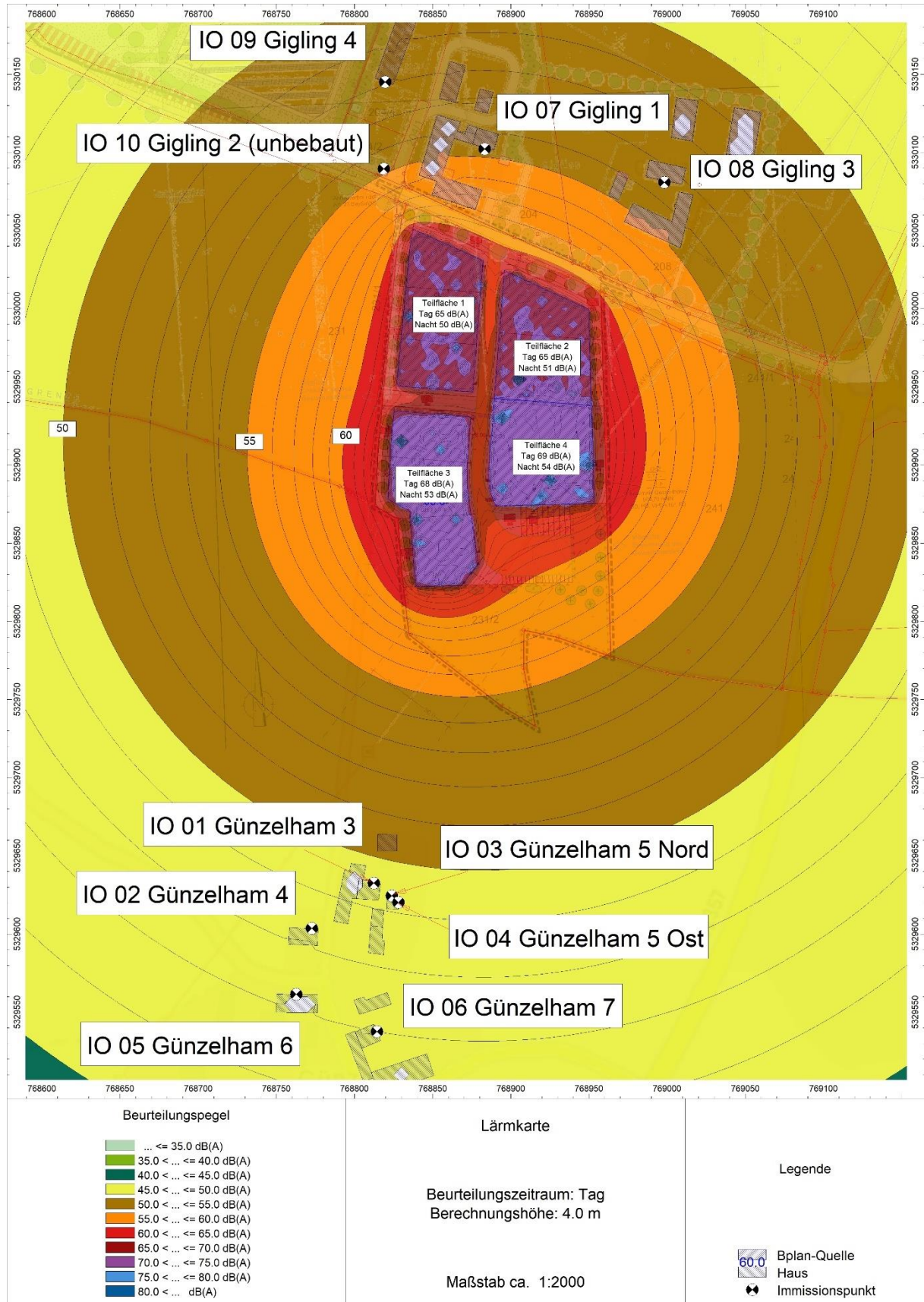
### Anlage 3 Lageplan Immissionsorte



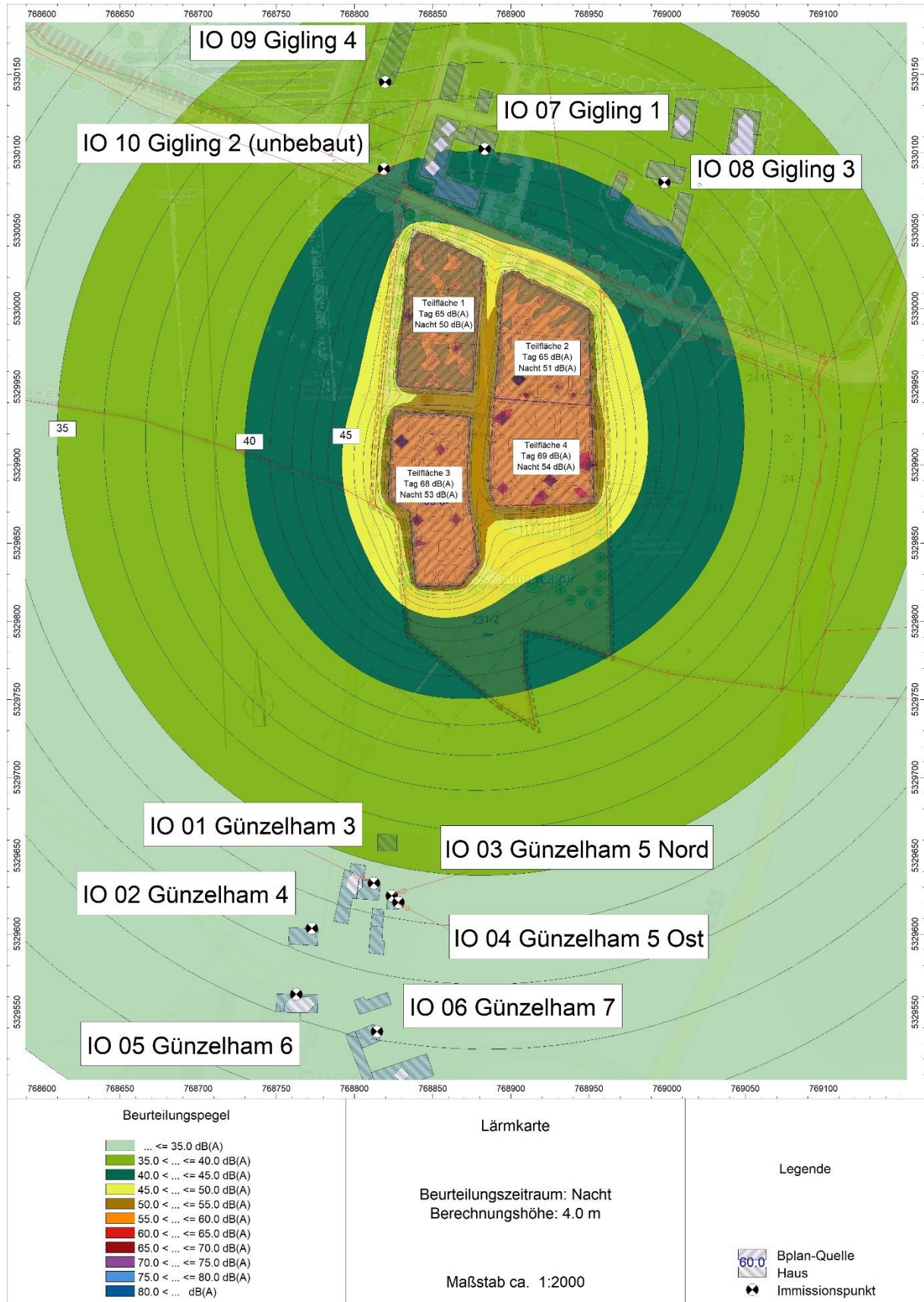
## Anlage 4 Lageplan Kontingentierungsflächen



## Anlage 5 Rasterlärmkarte Kontingentierung Tag



## Anlage 6 Rasterlärmkarte Kontingentierung Nacht



## Anlage 7 Ergebnis Kontingentierung

Bezeichnung	Immissionskontingent $L_{IK}$		Planwert $L_{PI}$		Nutzung	Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Tag	Nacht				X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)		(m)	(m)	(m)		
IO 01 Günzelham 3	49,5	34,6	50	35	MI	4,0	r	768812	5329633	507,2
IO 02 Günzelham 4	48,3	33,4	50	35	MI	4,0	r	768773	5329604	507,3
IO 03 Günzelham 5 nord	49,3	34,4	50	35	MI	4,0	r	768824	5329625	507,2
IO 04 Günzelham 5 ost	49,2	34,3	50	35	MI	4,0	r	768828	5329620	507,1
IO 05 Günzelham 6	47,2	32,3	50	35	MI	4,0	r	768763	5329561	507,4
IO 06 Günzelham 7	47,0	32,1	50	35	MI	4,0	r	768814	5329538	507,5
IO 07 Gigling 1	54,7	39,9	55	40	GE	4,0	r	768883	5330102	504,9
IO 08 Gigling 3	53,4	38,8	55	40	GE	4,0	r	768998	5330081	504,7
IO 09 Gigling 4	51,9	37,1	55	40	GE	4,0	r	768820	5330145	505,1
IO10 Gigling 2 (unbebaut)	54,8	39,9	55	40	GE	4,0	r	768819	5330089	505,3

## Anlage 8 Schallquellen

### B-Plan-Quellen

Bezeichnung	Zeitraum Tag		Zeitraum Nacht		Fläche (m <sup>2</sup> )
	Lw''	Lw	Lw''	Lw	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
Teilfläche 1	65	101,5	50	86,5	4460
Teilfläche 2	65	101,2	51	87,2	4201
Teilfläche 3	68	104,9	53	89,9	4921
Teilfläche 4	69	105,3	54	90,3	4284

Lw'' flächenbezogener Schalleistungspegel

Lw Schalleistungspegel

Gemeinde Feichten a.d. Alz  
Landkreis Altötting  
Freistaat Bayern

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG** gemäß § 10 (4) BauGB

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



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

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

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



**HPC AG**  
Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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

**Plandatum:** 23. Oktober 2019



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange von Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ ausführlich dargestellt, die möglichen planungsbedingten Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt wurden hier beschrieben und bewertet. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wurden geeignete Maßnahmen aufgezeigt und in die Planung eingearbeitet. Den verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wurde ein naturschutzfachlich abgestimmtes Kompensationskonzept entgegengestellt.

Durch die in der textlichen Festsetzung A 7 aufgeführten Ausgleichsmaßnahme und der in der textlichen Festsetzung A 8 erfolgten Zuordnung von weiteren Ausgleichsflächen aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Feichten a. d. Alz können die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft gleichwertig ausgeglichen werden.

Im Zuge der Planung des Baugebiets erfolgte die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) vorgeschlagen und in den textlichen Festsetzungen A 7 festgesetzt.

Träger öffentlicher Belange, Fachbehörden und Öffentlichkeit wurden im Zuge der im Bauleitplanverfahren üblichen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB gehört und deren vorgebrachte Belange abgewogen und angemessen berücksichtigt.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB (Umweltbericht Kapitel 8.3) überprüft die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und stellt deren nachhaltige Wirksamkeit sicher.

### 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit dem **Vorentwurf des Bebauungsplans**. Die hierzu eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden im Sinne des BauGB abgewogen und die Ergebnisse der Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende für die Planung relevanten Anregungen oder Bedenken zu Umweltbelangen vorgebracht:

- Die Regierung von Oberbayern teilt mit, dass sich das Plangebiet laut Umweltbericht auf einer Hochfläche und gut einsehbar ist. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Landschaftsbild ist daher besonders zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine an die Umgebung*

*angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Landschaftsbild. Den Zielen der Raumordnung wird dadurch entsprochen. Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Altötting ist in das Planaufstellungsverfahren eingebunden, die Belange des Naturschutzes werden in angemessener Weise berücksichtigt.*

- Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Hochbau, teilt mit, dass aufgrund der inselartigen Lage des Gewerbegebietes im Außenbereich im Interesse einer Reduzierung der durch die Neuausweisung entstehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen werden sollten: Einschränkung der Bandbreite zulässiger Dachneigungen, Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe, Ausschluss von Pultdächern, da andernfalls störend große firstseitige Wandhöhen entstehen können oder Begrenzung der firstseitigen Wandhöhe von Pultdach-Gebäuden, Beschränkung der Dachfarbe auf ziegelrote, rotbraune und graubraune Farbtöne, geeignete Vorgaben zum Material von Dachdeckungen, Beschränkung zulässiger Werbeanlagen hinsichtlich Art, Größe, Höhe und Anzahl sowie Festsetzung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung. Eine Bepflanzung mit Gehölzen im Bereich von nur 60 % der privaten Grünflächen wäre völlig unzureichend.

*Die Hinweise werden beachtet, folgende Änderungen werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzt: Die zulässige Dachneigung wird in der örtlichen Bauvorschrift B.1.1 einheitlich für alle Dachformen auf 15° - 30° festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird in der textlichen Festsetzung A.2.2 von 13,0 m auf 12,0 m reduziert. Pultdächer werden nicht grundsätzlich ausgeschlossen, die firstseitige Wandhöhe von Pultdach-Gebäuden wird jedoch in der textlichen Festsetzung A.2.2 auf maximal 12,00 m beschränkt. Die zulässige Dachfarbe wird in der örtlichen Bauvorschrift B.1.2 auf ziegelrote, rotbraune und graubraune Farbtöne beschränkt. Anthrazitgraue Dächer sind damit nicht mehr zulässig. Die örtliche Bauvorschrift B.2 wird um folgende Punkte ergänzt: Werbeanlagen müssen den Maßstab, den gestalterischen Charakter des Gebäudes und des städtebaulichen Raumes berücksichtigen. Sie müssen sich in Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Werbeanlagen an baulichen Anlagen und mit einer freien Höhe bis zu 10 m sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. Großflächenwerbung (über 12 qm) an Fassaden sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sowie Projektionen sind unzulässig. Die Gestaltung der Ortsrandeingrünung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In der Planzeichnung werden ergänzend zu den bereits festgesetzten Pflanzgeboten für Laubbäume im Osten und Westen des Plangebiets zusätzliche Pflanzgebote für Hecken festgesetzt.*

- Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Landschaftspflege, empfiehlt zusätzliche Strauchpflanzungen entlang des äußeren Grüngürtels, um eine ausreichende Eingrünung des neu entstehenden Gewerbegebiets sicherzustellen. Mit Hilfe der bisher geplanten Laubbaumhochstämme sowie zusätzlichen Sträuchern sollte eine bessere Einbindung gegeben sein. Auch sollte eine Begrünung zwischen den Grundstücken zueinander und zum Straßenraum fixiert werden. Hierzu würde sich eine zweireihige Heckenpflanzung anbieten, welche jedes Grundstück umgibt. Für eine bessere Durchgrünung der Gewerbeflächen sollte ein Baum je 600 m<sup>2</sup> (statt der festgesetzten 1.000 m<sup>2</sup>) angefangener Grundstücksfläche festgesetzt werden. Weiter würde sich

anbieten, in die textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen, dass Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren ist und dass loses Steinmaterial und -schüttungen unzulässig sind.

*Den Empfehlungen des Landratsamtes wird teilweise Rechnung getragen: In der Planzeichnung werden ergänzend zu den bereits festgesetzten Pflanzgeboten für Laubbäume im Osten und Westen des Plangebiets zusätzliche Pflanzgebote für Hecken festgesetzt. Die Anregung für eine das Grundstück umgebende Heckenpflanzung innerhalb des Gewerbegebiets wurde nicht entsprochen, da diese nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht. In der örtlichen Bauvorschrift B.4 wird ein Baum je 800 m<sup>2</sup> (bisher 1.000 m<sup>2</sup>) angefangener Grundstücksfläche festgesetzt und damit die Grünstruktur innerhalb des Gewerbegebietes aufgewertet. Zudem wird in der örtlichen Bauvorschrift B.4 ergänzt, dass die Gestaltung unbebauter Flächen mit offenen Steinschüttungen und losem Steinmaterial sowie die Anlage von Schottergärten nicht zulässig ist.*

- Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz (UNB), teilt zum Artenschutz mit, dass durch die Planung potentieller Lebensraum von Feldbrütern in Anspruch genommen wird. Mit einer saP soll abgeklärt werden inwieweit die Arten Feldlerche und Kiebitz durch die Planung betroffen sind.

*Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse gehen in das weitere Verfahren zur Planaufstellung des Bebauungsplans ein.*

- Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz (UNB), teilt mit, dass mit der Wahl des Kompensationsfaktors 0,3 kein Einverständnis besteht. Aus Sicht der Behörde kann hier nur der Faktor 0,6 angewendet werden, selbst wenn durch die bestehende Stromleitung eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht.

*Mit der Festsetzung der GRZ von 0,7 wird das zulässige Maß der Versiegelung nicht ausgeschöpft. Zudem bestehen Vorbelastungen und werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan umgesetzt. Der Faktor 0,4 wird als angemessen erachtet und in der weiteren Planung angesetzt.*

- Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz (UNB), teilt mit, dass die Flächen zur Randeingrünung bis zu einer Breite von 5 m zur Eingriffsfläche zählen, d.h. die Eingriffsfläche vergrößert sich um diese Fläche.

*Die bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs angesetzte Eingriffsfläche entspricht den neu entstehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen, der geforderten Vergrößerung der Eingriffsfläche wird von der Gemeinde nicht entsprochen.*

- Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein weist darauf hin, dass Starkniederschläge flächendeckend überall auftreten können und dass solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter voraussichtlich zunehmen werden.

*Im Textteil wird ergänzt: C.12 Hinweis zu Starkniederschlägen: Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden*

*solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.*

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit (erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (1) BauGB) sind keine Anregungen, Bedenken und Hinweise eingegangen.

Es erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung der Planunterlagen) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden gemäß § 4 (2) BauGB mit dem **Entwurf des Bebauungsplans**.

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Hochbau, teilt mit, dass eine 12 m hohe firstseitige Außenwand eines Pultdach-Gebäudes sich massiv störend auf das Baugebiet und insbesondere auf das Landschaftsbild auswirken würde. Die firstseitige Wandhöhe derartiger Gebäude sollte sich daher an der maximalen traufseitigen Wandhöhe orientieren und nur geringfügig darüber liegen (dringende Empfehlung: maximal 8,50 m).

*Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch hohe firstseitige Wandhöhen bei Pultdächern zu vermeiden, wird die maximal zulässige Wandhöhe bei Pultdächern auf 9,50 m (bisher 12,00 m) begrenzt. Planzeichnung und textliche Festsetzung A2.2 werden entsprechend geändert.*

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Landespflege, weist darauf hin, dass um eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets sicherzustellen, zusätzlich die Grundstücksgrenzen zueinander und zum Straßenraum begrünt werden sollten. Hierzu würde sich eine ein- bis zweireihige Heckenpflanzung anbieten, welche jedes Grundstück umgibt.

*Der Anregung wurde nicht entsprochen, da auf eine angemessene Eingrünung und eine innere Durchgrünung des Gewerbegebiets bei der Planaufstellung geachtet wurde. Es wurden öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgebote festgesetzt. Darüber hinaus sind bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 die verbleibenden 30 % des Grundstücks gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (örtliche Bauvorschrift B.4). Eine weiterreichende und zusätzliche Festsetzung von durchgängigen, die Grundstücke umgebende Heckenpflanzung ist für ein Gewerbegebiet nicht angemessen.*

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz, teilt mit, dass ein durch Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes begründeten niedriger Kompensationsfaktor kann nur akzeptiert werden, wenn die Flächen der Vermeidungsmaßnahmen der Eingriffsfläche zugerechnet werden. Hierzu zählen auch Eingrünungsmaßnahmen bis zu 5 m.

*Die Gemeinde akzeptiert die Zurechnung der privaten Grünflächen mit einer Breite von 5 m in die Eingriffsfläche. Die Eingriffsfläche erhöht sich dadurch um ca. 0,21 ha auf 2,60 ha (bisher 2,39 ha). Der Kompensationsfaktor bleibt unverändert bei 0,4, woraus sich ein Kompensationsbedarf von 1,04 ha ergibt. Die vom kommunalen Ökokonto abzubuchende Fläche beläuft sich nun auf 0,26 ha (bisher 0,176 ha). Der zusätzliche Kompensationsbedarf beträgt damit 0,084 ha.*

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz, teilt mit, dass die geplanten Eingrünungsmaßnahmen auf privater Grünfläche eine sorgfältige Eingrünung des Gewerbegebietes nur gewährleisten können, wenn sie durch städtebauliche Verträge gesichert werden.

*Der Anregung wird nicht entsprochen, da die Verbindlichkeit der Umsetzung in den textlichen Festsetzung A.6.2 „Private Grünflächen“ 3. Absatz verbindlich festgesetzt ist. Gemäß örtlicher Bauvorschrift B.4 „Gestaltung unbebauter Flächen“ 4. Absatz sind die Festsetzungen zu Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen durch einen Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags vom Vorhabensträger nachzuweisen. Die Umsetzung der Planungsabsichten ist damit hinreichend sichergestellt, ein zusätzlicher städtebaulicher Vertrag wird nicht für erforderlich erachtet. Es bleibt bei den Festsetzungen im Bebauungsplan.*

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet Naturschutz, teilt mit, dass die innere Durchgrünung auf öffentlichen Flächen im Vergleich zur Größe des Baugebietes mit knappen 900m<sup>2</sup> gering ist. Im Plan sind außerdem keine Pflanzgebote für Bäume, wie im Text angekündigt, festgesetzt.

*Die Anregung wird umgesetzt. Auf der westlichen öffentlichen Grünfläche werden 5 Pflanzgebote für Laubbaumhochstämme ergänzt.*

### 3. Berücksichtigung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a. d. Alz hält keine geeigneten Entwicklungsflächen vor. Eine bestehende „Baulücke“ im Gewerbegebiet Brunnfeld stellt aktuell keine Planungsalternative dar, da die potentiellen Bauflächen nicht für eine gewerbliche Nutzung verfügbar sind, Belange des Wasserschutzes (Wasserschutzgebiet) entgegenstehen und ein Konflikt mit bestehender und geplanter Wohnbebauung (genehmigtes Mehrfamilienhaus) entstehen würde.

Das Gewerbegebiet „Gigling Süd“ konnte nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a. d. Alz entwickelt werden. Der wirksame FNP wurde im Parallelverfahren (10. FNP - Änderung Gewerbegebiet „Gigling Süd“) geändert und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Süd“ trägt zur Deckung des konkreten mittelfristig bestehenden Bedarfs an Gewerbebauflächen in der Gemeinde Feichten a. d. Alz bei. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden von der Gemeinde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft, kommen aber aktuell nicht für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Betracht.