

Gemeinde Feichten a.d. Alz  
Landkreis Altötting  
Freistaat Bayern

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“

## *Begründung*

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

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



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

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

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



**HPC AG**

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

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

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

## Inhaltsverzeichnis

1	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	3
2	<b>DAS PLANUNGSGEBIET UND DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH</b>	4
3	<b>BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	4
3.1	Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Städtebaurecht	4
3.2	Immissionsschutz, Emissionsschutz	5
3.3	Naturschutz / Bodenschutz	5
3.4	Umweltverträglichkeit	5
3.5	Wasserrecht	5
3.6	Abfallrecht	5
3.7	Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege	5
4	<b>DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG UND RAUMORDNUNG, EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ</b>	6
4.1	Regionalplan der Region Südostoberbayern (18)	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz	6
4.3	Sonstige Planungen	7
5	<b>ZIELE UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES</b>	7
6	<b>BESCHREIBUNG DER PLANINHALTE UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	7
7	<b>GRÜNORDNUNGSKONZEPT</b>	8
8	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN</b>	8
9	<b>ANGABEN ZUR ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>	9
9.1	Verkehrerschließung	9
9.2	Wasserversorgung	9
9.3	Abwasserbeseitigung	9
9.4	Stromversorgung	10
9.5	Fernmeldeeinrichtungen	10
9.6	Abfälle	10
10	<b>BAUGRUNDVERHÄLTNISSE / BODENSCHUTZ</b>	10
11	<b>EINGRIFFS- AUSGLEICHSBETRACHTUNG</b>	10
11.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	10
11.2	Rechtliche Vorgaben	11
11.3	Beschreibung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
11.4	Naturschutzfachliche Bilanzierung	12
11.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
12	<b>HINWEISE</b>	14
13	<b>ABWÄGUNGSGEBOT</b>	14
14	<b>BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „GIGLING NORD-OST“</b>	15

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Feichten a.d. Alz beabsichtigt als Ergänzung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet „Gigling“ die baurechtliche Sicherung der Bestandsflächen sowie eine angemessene Erweiterung zu schaffen. Durch die Verwendung schon bebauter Gewerbeflächen kann die Versiegelung und die Belastung freier Flächen reduziert werden. Die geplante Gewerbefläche soll vorrangig der Sicherung des Bestands und dessen Erweiterungsbedarf dienen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 10. Änderung 2019) wurde bereits eine Fläche für Gewerbe (Gewerbegebiet „Gigling West“) ausgewiesen. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Feichten a.d. Alz soll die Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets (wie im FNP ausgewiesen) im Norden erfolgen (siehe Abb. 1). Durch die städtebauliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Gewerbegebiet und die bestehende Kreisstraße kann das Gebiet gut erschlossen werden.

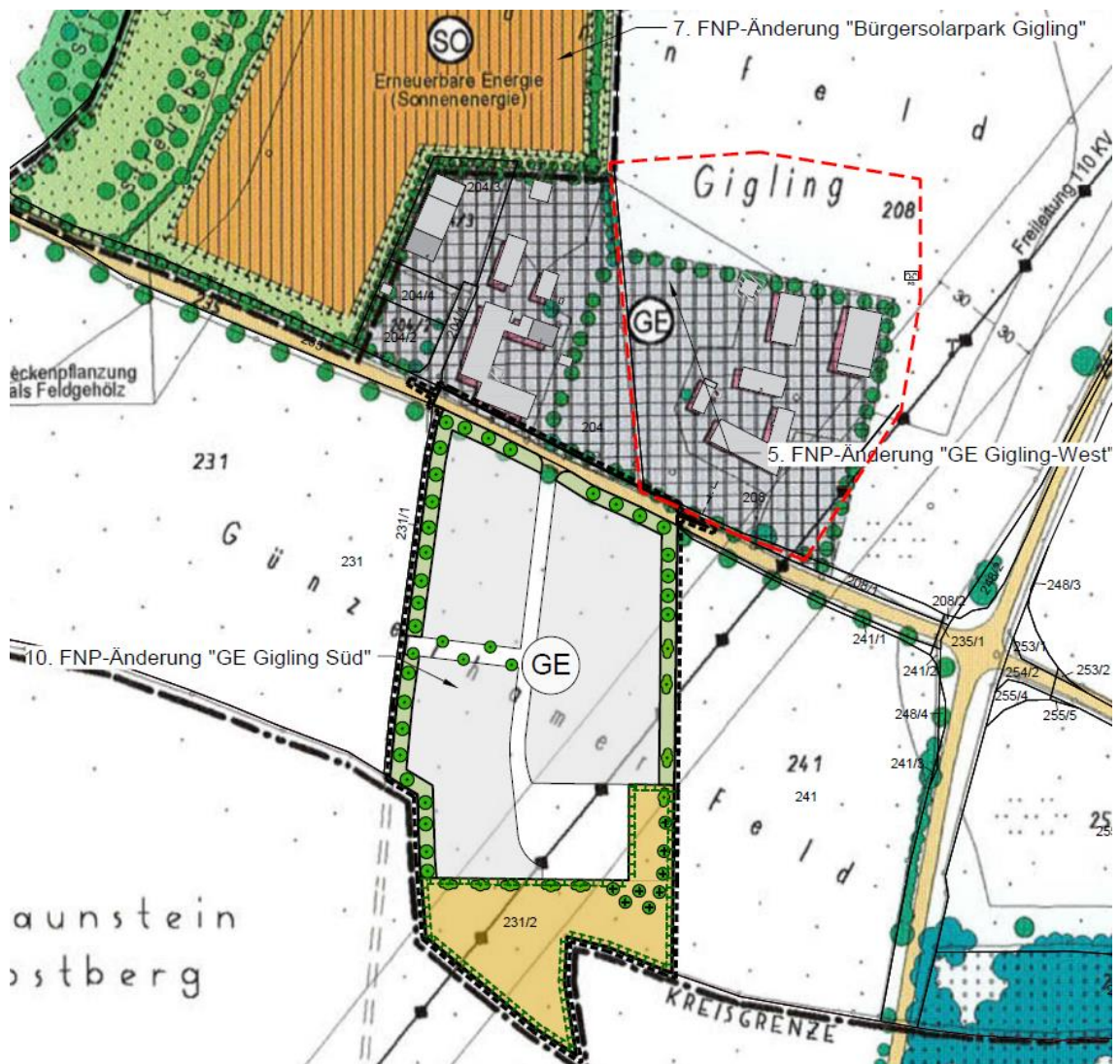


Abb. 1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Feichten a.d. Alz, in der Fassung der 5., 7. Und 10. Änderung mit Planungsumgriff des vorliegenden Bebauungsplans (in Rot ergänzt durch HPC AG)

Der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ stellt eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Gigling West“ nach Osten und Nord-Osten mit einer entsprechenden Randeingrünung und landschaftlichen Einbindung dar.

## 2 Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,59 ha und liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Feichten a.d. Alz im Ortsteil Gigling. Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 208 der Gemarkung Feichten a.d. Alz.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flurst. Nr. 208 (Ackerland, Grünland) Gem. Feichten a.d. Alz

Im Osten: Flurst. Nr. 208 (Grünland) Gem. Feichten a.d. Alz

Im Westen: Flurst. Nr. 204 (Gewerbegebiet) Gem. Feichten a.d. Alz

Im Süden: Flurst. Nr. 235 (Kreisstraße AÖ 28) Gem. Feichten a.d. Alz

Ein Teil der Flächen sind bereits durch bestehende Gebäude sowie die bereits vorhandene zugehörige Erschließungsfläche versiegelt. Im Osten besteht in einem Teilbereich eine Eingrünung als Heckenform. Die aktuelle Nutzung der Erweiterungsflächen ist Acker und Grünland.



Abb. 2: Lage der Flurnummern 208 des geplanten Bebauungsplan „Gigling Nord-Ost“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)) (in Rot ergänzt durch HPC AG)

## 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Städtebaurecht

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

Der südliche Teil der Fläche kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der nördliche Teil 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 eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 208 in Baugrund, Verkehrsflächen, private Grünflächen und Ausgleichsfläche 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. 208 dinglich gesichert.

### **3.2 Immissionsschutz, Emissionsschutz**

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

### **3.3 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 Bodenschutzgesetzes 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.

### **3.4 Umweltverträglichkeit**

Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-ost“ ist ein Umweltbericht beigelegt, 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.

### **3.5 Wasserrecht**

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

### **3.6 Abfallrecht**

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

### **3.7 Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte.

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

### 4.1 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 werden nicht tangiert, das wasserwirtschaftliches Vorranggebiet südöstlich Feichten a.d. Alz befindet sich im nord-östlichen Teil des Plangebiets (siehe Abb. 3). 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.



Abb. 3: Unmaßstäblicher Ausschnitt Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (18) Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (in Rot ergänzt Lage von Gigling durch HPC AG)

Ziel des Vorranggebiets ist die Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen. In den wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Der Bebauungsplan „Gigling Nord-Ost“ schließt Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind in den textlichen Festsetzungen aus (siehe Punkt 7 Begründung).

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Feichten a.d. Alz weist das Gebiet als „Gewerbegebiet“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ im nördlichen Teil aus (siehe Abb. 1). Im Osten und Norden grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Vorhabengebiet an, im Westen besteht ein Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ 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.

#### 4.3 Sonstige Planungen

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

### 5 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

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

- Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs an Gewerbebaufläche.
- Sicherstellung der Erschließung.
- 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.

### 6 Beschreibung der Planinhalte und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Das im Bebauungsplan ausgewiesene **Gewerbegebiet** stellt die östliche 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 Nord-Ost“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,59 ha. Das Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ bietet eine baurechtliche Sicherung der Bestandsflächen und eine angemessene Erweiterung. Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 8 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

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.

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.

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 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 9,50 m beschränkt. 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 (Naturschutz, Versickerung, Kleinklima) und landschaftliche Einbindung des Gebiets zu gewährleisten.

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Gebäudelänge auf unter 50 m beschränkt (gemäß §§ 22, 23 BauNVO). Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen soll sicherstellen, dass nur maßstäblich verträgliche Baukörper entstehen und die Anbindung an die bestehende Bebauung in Gigling harmonisch gestalten.

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

Die **Verkehrerschließung** des Baugebiets erfolgt von Süden über bereits bestehende Straßen des öffentlichen Verkehrsnetzes. Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, um das Gewerbegebiet von Süden her erschließen zu können.

## 7 Grünordnungskonzept

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Gewerbeflächen, Baukörper und Stellflächen in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch vorzugsweise Verwendung wasser-durchlässiger Beläge
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

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 Pflanzenauswahl orientiert sich an der standortheimischen Vegetation, deshalb sind keine Nadelgehölze zugelassen.

Im Süden entlang der bestehenden Kreisstraße AÖ 28 wird ein 10 m breiter Saum, der durch Einsaat mit einer blütenreichen, gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung (Regions-saatgut) oder Mähgut- bzw. Druschgutübertrag von Beständen aus der Region hergestellt wird. Ebenso wird die erweiterte Grünfläche im Süd-Osten innerhalb des 17,5 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Leitung hergestellt.

Die Pflege erfolgt durch mindestens 1 höchstens 3-malige Mahd mit Abräumung des Mähguts von der Fläche, eine Düngung soll nicht erfolgen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens ab 15. Juni, bei jeder Pflege bzw. Nutzung sollten 10–50 % der Fläche stehenbleiben.

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.

Die Herstellung der privaten Grünflächen und deren Bepflanzung erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzungen durch Grundstückseigentümer und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

## 8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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 Betriebspersonal und Betriebsinhaber neben den Satteldächern auch Zeldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Es 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.



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.

Werbeanlagen werden nur dahingehend geregelt, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen der äußeren Umgebung ausgehen. Störende bzw. stark beeinträchtigende oder ablenkende Wirkungen insbesondere bezogen auf den Straßenraum sollen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Dimensionierung, Anordnung der Anlagen sowie zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen. Die Werbezwecke sollen lediglich den tatsächlich ansässigen Betrieben dienen. Fremdwerbungen sind unzulässig.

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 / freigemacht werden. Bis zum Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen erfolgen Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder) um eine Ansiedlung von im Offenland brütenden Vögeln zu vermeiden.

## **9 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

#### Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebiets „Gigling Nord-Ost“ erfolgt über die bestehende Kreisstraße im Süden. 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 innerhalb der privaten, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen. Es werden keine öffentlichen Park- und Stellflächen vorgesehen, es sind keine Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr erforderlich.

### **9.2 Wasserversorgung**

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

### **9.3 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.

## 9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz des örtlichen Energieversorgers.

## 9.5 Fernmeldeeinrichtungen

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

## 9.6 Abfälle

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Die Müllabfuhr erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen.

## 10 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.

## 11 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

### 11.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

#### Boden

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 Erweiterungsflächen ist Acker und Grünland. Im Bestand sind neben Gebäuden und versiegelten Flächen auch Heckenstrukturen im Osten zu finden. Die zusätzlich geplante versiegelte Fläche beträgt bis zu ca. 0,35 ha. Die Fläche die von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, private Grünflächen umgewandelt wird umfasst ca. 0,34 ha.

#### Wasser

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Das Grundwasser ist aufgrund der mittleren Filter- und Puffereigenschaften der Deckschichten empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Im Norden und Nordosten des Plangebiets befindet sich das Grundwasservorbehaltsgebiet Feichten-Kirchweidach.

Es besteht ein möglicherweise erhöhtes Gefährdungspotential für das Grundwasser innerhalb des Gewerbegebiets durch Gewerbenutzungen und eine Minderung der Grundwasserneubildung durch Versickerung als Folge von Überbauung und Versiegelung. Durch die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutzte, nach ökologischen Vorgaben angelegte private Grünflächen wird das Gefährdungspotentials vermindert (Schutz der Deckschichten durch Verringerung von Bodenerosion und Stoffeinträgen).

#### Klima / Luft

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. Die zusätzliche Versiegelung führt zu erhöhter Wärmeabstrahlung und damit zu einer möglichen Beeinträchtigung der klimahygienischen Situation.

#### Landschaftsbild

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

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.

### Arten und Lebensräume

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden. Es werden keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete berührt oder für den Verbund von Biotopen benötigten Flächen. Auch werden keine besonders geschützten Biotope oder Artenvorkommen durch das Vorhaben tangiert.

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).

Durch das Anlegen der privaten Grünfläche mit Heckenstrukturen und Laubbäumen wird intensiv genutztes Ackerland durch verbesserte Biotopfunktionen ersetzt.

### Vorbelastungen

Durch das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Gigling West“, „Gigling Süd“ 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.

### Konflikte, Fazit

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

Es ist mit der Zunahme von Schadstoff- und Feinstaubemissionen zu rechnen (Schutzgut Klima und Luft).

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

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

Durch die geplante Eingrünung wird die Lebensraumausstattung aufgewertet (Schutzgut Arten und Lebensräume).

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.

Es werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

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) 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 Erweiterung nach Norden, welche nicht aus dem FNP entwickelt werden kann, ist die Fortsetzung der städtebaulichen Planung entsprechend dem tatsächlichen, aktuellen Bedarf und berücksichtigt die bestehenden Grundstückszuschnitte.

## **11.2 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".

### 11.3 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;
- 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 un bebauten Flächen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer B.4.

### 11.4 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 Wasser: 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 Klima / Luft: Der von Gewerbenutzung ausgehende Immissionskonflikt wird durch städtebauliche Maßnahmen und durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen gemindert. Mögliche Beeinträchtigungen der klimahygienischen Situation werden als nicht erheblich bewertet und bedürfen deshalb keines Ausgleichs.

Schutzgut Landschaftsbild:

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.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Verlust eines Offenlandlebensraums wird durch die teilweise Umwandlung von bisher intensiv genutztem Ackerland zu privaten Grünflächen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets gemindert; dadurch entsteht insgesamt Verbesserung der Biotopfunktion gegenüber der Vornutzung als Acker. Der Konflikt wird als nicht erheblich bewertet und bedarf deshalb keines Ausgleichs.

## 11.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Bilanz werden nur Bereiche herangezogen, in die auch eingegriffen wird. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ stellt die Bebauung bzw. Inanspruchnahme bereits versiegelter Fläche i.d.R. keinen Eingriff dar. Die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen, sowie die zu erhaltende Heckenstruktur bleiben unbeeinträchtigt und werden daher nicht mitbilanziert.

Die Gesamtfläche des Gewerbegebiets „Gigling Nord-Ost“ beträgt 25.921 m<sup>2</sup>, die folgendermaßen aufgeteilt ist:

Aktuelle Flächennutzung	Fläche ca.	Kategorie
Bestehende Gebäude	2.537 m <sup>2</sup>	Bestand
Bestehende versiegelte Fläche	8.524 m <sup>2</sup>	Bestand
Bestehende Heckenstruktur	704 m <sup>2</sup>	Bestand
<b>Summe Bestandsfläche</b>	<b>11.765 m<sup>2</sup></b>	
Acker	1.243 m <sup>2</sup>	Kategorie I (unten)
Grünland	12.913 m <sup>2</sup>	Kategorie I unten)
<b>Summe auszugleichende Fläche</b>	<b>14.156 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>25.921 m<sup>2</sup></b>	



Abb. 4: Aufteilung der Bestandsfläche im Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“

Bei den Flächen, auf denen durch den Bebauungsplan „Gigling Nord-Ost“ ein Eingriff stattfindet, handelt es sich um Ackerflächen und Grünland. Die Bewertung des Ausgangszustands nach dem Leitfaden erfolgt somit als Kategorie I, unterer Wert. Durch die Eingriffsschwere mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad von GRZ = 0,7 wird das Gewerbegebiet in Typ A eingestuft. Der Kompensationsfaktor für Kategorie I, Feld A I liegt zwischen 0,3 und 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 (extensive Wiesen und Gehölzstrukturen) innerhalb einer bisher nicht strukturierten Ackerfläche,
- ca. 565 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche als extensive Wiese innerhalb des 17,5 m breiten Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung, in der eine Bebauung nicht möglich ist

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 mittlerer Wert (= Kompensationsfaktor 0,5) begründet und in der Bedarfsermittlung angesetzt.

### **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Als Eingriffsfläche zählt die bisher als intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche (14.156 m<sup>2</sup>), für die bei einem Faktor von 0,5 ein Ausgleichsbedarf von 7.430 m<sup>2</sup> besteht. Die privaten Grünflächen im Norden, Osten und Süden betragen ca. 3.410 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 1.700 m<sup>2</sup> auf die benötigte Ausgleichsfläche anerkannt, so dass eine Ausgleichsfläche von 5.730 m<sup>2</sup> hergestellt werden muss. Die Lage und Maßnahmen sind noch abzustimmen.

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

## **12 Hinweise**

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagierungen, 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.

## **13 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.

## **14 Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gigling Nord-Ost“ mit integrierter Grünordnungsplanung besteht aus folgenden Bestandteilen:

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