

# B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



## GE(e) JANDELSBRUNN BAHNHOF

Erweiterung Stellflächen Werksgelände Knaus Tabbert AG

GEMEINDE

JANDELSBRUNN

LANDKREIS

FREYUNG / GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung .....	2
B Verfahrensvermerke .....	3 - 4
C Satzung .....	5 - 14
D Begründung .....	15 - 25
E Anlagen .....	26 - 33

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18  
94065 WALDKIRCHEN  
TELEFON 08581 9603-0  
TELEFAX 08581 3671  
info@ssp-architektur.de  
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR 41616

## A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	25.05.2023
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	28.06.2023

## **B VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 13.09.2022 die Durchführung des Bebauungsplanes „GE(e) Jandelsbrunn 28 - 31 – Erweiterung Stellflächen Werksgelände Knaus Tabbert AG“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Aushang unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer des Erörterungstermins wurden am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [vom ..... bis .....] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Gemeinderat hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### **3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von ..... bis .....] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### **4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Satzungsentwurfes beschlossen.

## 5. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs.3 Satz 1 BauGB erneut von ..... bis ..... ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... im/durch ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [vom ..... bis .....] wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

## 6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Bebauungsplan „GE(e) Jandelsbrunn Bahnhof – Erweiterung Stellflächen Werksgelände Knaus Tabbert AG“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im/durch ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Gemeinde Jandelsbrunn folgende Aufstellung beschlossen:

### **Bebauungsplan „GE(e) Jandelsbrunn Bahnhof – Erweiterung Stellflächen Werksgelände Knaus Tabbert AG“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Flurnummern 28 bis 32, sowie 157/17(T) und 157/8(T), der Gemarkung Jandelsbrunn bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 28.06.2023. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.  
Zulässig sind nur:
  - Lagerflächen
  - Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

Abschnitt D \_ Seiten 9 - 12

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jandelsbrunn, den .....

Gemeinde Jandelsbrunn

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Roland Freund

I	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen .....	Seite	7 - 8
II	Textliche Festsetzungen .....	Seite	9 - 12
III	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise .....	Seite	13
IV	Hinweise zum Bebauungsplan .....	Seite	14

## I ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE(e)	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Gewerbegebiet	Zulässig sind nur: - Lagerflächen - Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1. Grundflächenzahl, GRZ



Max. zulässige Grundflächenzahl  
lt. Definition § 19 BauNVO: 0.8

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN

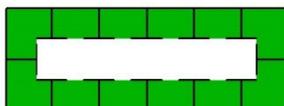
#### 3.1.



Straßenverkehrsflächen, Gehwege  
einschl. Mehrzweckflächen

### 4. GRÜNFLÄCHEN

#### 4.1.



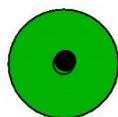
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur-  
und Landschaft - Ausgleichsfläche

#### 4.2.



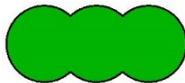
zu pflanzende Bäume I. bzw. II Ordnung ohne  
Festsetzung des genauen Standortes  
(vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2.  
und Begründung - Naturschutzrechtliche Ein-  
griffsregelung Ziffer 5.2.4. Schritt 4)

#### 4.3.



zu pflanzende Bäume I. bzw. II Ordnung ohne  
Festsetzung des genauen Standortes  
(vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2.  
und Begründung - Naturschutzrechtliche Ein-  
griffsregelung Ziffer 5.2.4. Schritt 4)

4.4.



zu pflanzende Gehölze (vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2. und Begründung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ziffer 5.2.4. Schritt 4)

4.5.



Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privatem Grundstück (vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2. und 2.3.)

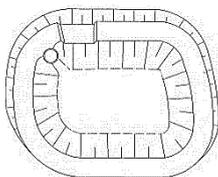
## 5. SONSTIGE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.2.



Regenrückhaltebecken  
lt. wasserrechtlichen Verfahren

## II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauBG und Art. 81 BauBO)

#### 1.1 Fahrgassen / Rangierflächen

Befestigung (Versiegelung) ist zulässig.

#### 1.2 Lagerflächen und Stellplätze

Versiegelung unzulässig.

Schotterung und offenfugige Beläge zum Erhalt der Wasserversickerung sind zulässig.

#### 1.3 Verfahrensfreie Maßnahmen

Verfahrensfreie Maßnahmen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, wenn sie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung entsprechen. (vgl. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen, Pkt 1)

#### 1.4 Schallschutz

##### 1.4.1 Örtliche Verhältnisse und Betriebsbedingungen

Die Stellplatzfläche für ca. 650 Basisfahrzeuge wird auf den Grundstücken mit den Flur-Nr.: 28 bis 32, der Gemarkung Jandelsbrunn errichtet. Diese Flächen befinden sich südlich des bisherigen Betriebsgeländes.

#### 1.5 Schrankenanlage

Schrankenanlagen sind an Einfahrten zulässig.

## 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs.1a und § 200a BauGB.

### 2.2 Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die auch nicht als Rangier- oder Lagerfläche genutzt werden, werden als Grünflächen angelegt und unterhalten. Vgl. hierzu auch Planrechtliche Voraussetzung Punkt 5.

Eine Beleuchtung mit Ihrer Verkabelung ist auf die Baumstandorte abzustimmen.

Vorhandener Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Freiflächen soll, auch wenn der Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten bleiben. Ziel ist die Eingrünung des Werksgeländes zu gewährleisten.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

#### *Hinweise:*

*Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.*

*Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

## 2.3 Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt,  
Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm,  
3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe:14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,  
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm

90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau- Weide
Salix purpurea	Purpur- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 2.4 Flächenversiegelung, Rückhalt von Regenwasser, Fließgewässer

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Kfz- Stellplätze und Lagerflächen sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z.B. aus wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster mit ca. 3 cm Rasenfuge; Wege z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge.

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben dem bestehenden Wassergraben zugeleitet werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Regenrückhaltung ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein fließendes Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Weiter darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Für das Einleiten des Niederschlagswassers wird ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

## 2.5 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Gitterzäune bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen.

Einfriedungen sind mit Gehölzen der Pflanzliste (Ziffer 2.3) zu hinterpflanzen.

## 2.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan und Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf dem Grundstück 170, der Gemarkung Jandelsbrunn.

Auf diesen Grundstücken erfolgt der notwendige Ausgleich von Eingriffen in die Natur durch die geplante Bebauung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen.

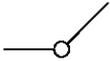
**Die Maßnahmen zum Ausgleich wie in der Begründung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ziffer 5.2.4 Schritt 4 aufgeführt, sind verbindlich durchzuführen.**

## 2.7 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Gemeinde Jandelsbrunn auf öffentlichen Flächen.

### III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

#### 1. BESTEHENDE ANLAGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

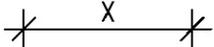
1.1.  vorhandene Flurstücksgrenzen

1.2. 4520 vorhandene Flurstücksnummern

1.3.  vorhandener Abwasserkanal

1.4.  vorhandene Höhenlinien

#### 2. GEPLANTE ANLAGEN

2.1.  Maßangabe

2.2.  geplante Stellflächeneinteilung

2.3.  geplante Hauptfahrgassen

## IV HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. PLANUNTERLAGEN

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Gemeinde Jandelsbrunn.

Dieser ist zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

## D BEGRÜNDUNG

1.	Planrechtliche Voraussetzung .....	Seite	16
2.	Lage und Größe des Baugrundstückes .....	Seite	16
3.	Verkehr .....	Seite	17
4.	Ver- und Entsorgung .....	Seite	17
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	Seite	17 - 20
6.	Umweltbericht .....	Seite	21 - 25
7.	Zweck und Ziel des Bebauungsplanes .....	Seite	25

## 1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Jandelsbrunn hat am 13.09.2022 folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss 13.09.2022:

*„Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn für die Flurstücke 28, 29, 30 (Teilfläche), 31 und 32 Gemarkung Jandelsbrunn durch Deckblatt 43 (Änderungsbeschluss)*

*„Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes GE(e) Jandelsbrunn Bahnhof“*

### 1.2 Inhalt des Flächennutzungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 17.03.1986, AZ 420-4621/310, ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 13.09.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Verfahren zum Deckblatt Nr. 43 wurde in die Wege geleitet und wird parallel zum Bebauungsplan erstellt.

Das Deckblatt Nr. 43 weist die unter Punkt 1.1 genannten Flächen als Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO aus.

## 2. LAGE UND GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

Das Planungsgebiet liegt nord-östlich vom Ortskern Jandelsbrunn im Anschluss an das Firmengelände der Firma Knaus Tabbert AG.

Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Norden und umfasst eine Größe von 35819 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt auf den Flurstücken 28, 29, 30 (Teilfläche), 31 und 32, sowie 157/17(T) und 157/8(T), der Gemarkung Jandelsbrunn.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Über das Firmengelände der Knaus Tabbert AG

Im Osten: Durch das Biotope Nr. 7248-0069-001 (Naßwiese, Hochstaudenbestand und extensive Hangwiese im Nordosten von Jandelsbrunn) sowie intensiv genutztes Grünland

Im Süden: Durch den Ortskern von Jandelsbrunn, das Biotope Nr. 7248-0071-001 (Alter Baubestand in Jandelsbrunn) sowie intensiv genutztes Grünland

Im Westen: Durch ein intensiv genutztes Grünland sowie darüber hinaus Wohngebäuden von Jandelsbrunn

### **3. VERKEHR**

- 3.1. Das Planungsgebiet wird vom Firmengelände der Knaus Tabbert AG über den Adalbert-Stifter-Radweg erreicht.

### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

#### **4.1 Energieversorgung**

Für die Energieversorgung ist die Firma Bayernwerk AG zuständig.

### **5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

#### **5.1 Rechtsgrundlagen**

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

#### **5.2 Verfahren**

Teilflächen des Grundstückes 32 und 170 der Gemarkung Jandelsbrunn werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der § 13, § 15 und § 18 BNatSchG gesichert und findet gemäß Art. 9 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Leitfadent „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“ herangezogen.

##### **5.2.1 Schritt 1 – Bestandserfassung und -bewertung**

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wird im Moment als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

Schutzarten wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Es handelt sich hierbei um ein nördlich exponiertes Gelände mit einer durchschnittlichen Hangneigung von ca. 15°. Das geplante Gewerbegebiet ist von Norden einsehbar.

Augenscheinlich und aufgrund der Höhenlage liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Quellen und Quelfluren sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen im Baugebiet unberührt. Das Auftreten von Hangschichtwasser ist bei der Durchführung von Bodenbewegungen jedoch nicht auszuschließen.

Das Gebiet wird als Intensivgrünland und somit mit geringer Bedeutung mit dem Grundwert von 3 der Liste 1b, Anlage 1 aus dem „Leitfaden Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – 2021“ eingestuft.

### 5.2.2 Schritt 2 – Ermittlung der Eingriffsschwere

Das Plangebiet lässt eine Grundflächenzahl von 0,8 zu, d. h. es ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

### 5.2.3 Schritt 3 – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Auf der Eingriffsfläche befindet sich im Ausgangszustand 27245 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland (BNT geringe Bedeutung mit 3 WP; vgl. Anlage 1.2 „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“). Auf dieser Eingriffsfläche ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen für Stellplätze und Lagerflächen der Firma Knaus Tabbert AG (GRZ 0,8) vorgesehen.

Rechenweg:  $27245 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 65388 \text{ WP}$

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend der Anlage 2, Tabelle 2.2 des „Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“ nur bis 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigung verringert wird.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen nach § 9 BauGB im Planungsgebiet lt. Anlage 2, Tabelle 2.2

- Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähigen Belägen

Planungsfaktor 10 %

$65388 \text{ WP} - 10 \% = 58849 \text{ WP}$

### 5.2.4 Schritt 4 – Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flur-Nr. 32 und außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 170, der Gemarkung Jandelsbrunn. Der Ausgleich wird auf drei Maßnahmen aufgeteilt.

Ausgleichsfläche A: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland

Ausgleichsfläche B: Artenreiches Extensivgrünland

Ausgleichsfläche C: Artenreiche Seggen- oder Binsenreiche Feucht- und Nasswiese

Schutzarten wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht berührt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird das Planungsgebiet entsprechend eingegrünt.

Gemäß Art. 6b Abs 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Gemeinde Jandelsbrunn die erforderlichen Angaben über den Ausgleich dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster (vgl. auch Art. 39 Abs 5 BayNatSchG).

### 5.2.5 Schritt 5 – Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Der Ausgleichsbedarf von 58849 WP für den Eingriff wird auf drei Ausgleichsmaßnahmen aufgeteilt.

#### Eingriff:

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach dem pauschalen Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste

Bestandsfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	27245	3	0,8	65388
Summe	27245			65388
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge			Festsetzung in BP aufgrund. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung Niederschlagswasser in naturnahe Wasserrückhaltung bzw. Mulden				
Summe (max. 20 %)				10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				58849

### Ausgleich:

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste

Maßnahmen Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )			Bewertung (WP)			GRZ/Eingriffsfaktor			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A	G11	Intensivgrünland	3	B442	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland	12	2655	9	0	23895
B	G11	Intensivgrünland	3	G222	Artenreiches Extensivgrünland	12	2945	9	0	26505
C	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiche Seggen- oder Binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	846	10	0	8460
<b>Bilanzierung</b>										
Summe Ausgleichsumfang			58860							
Summe Ausgleichsbedarf			58849							
Differenz			11							

Der Ausgleichsbedarf von 58849 WP kann mit drei Maßnahmen auf insgesamt einer Fläche von 6446 m<sup>2</sup> abgedeckt werden.

Neben Vermeidungsmaßnahmen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden festgesetzt.

### 5.3 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht angewendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzklärung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

## 6. UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

### 6.1. INHALT UND ZIELE

Das Plangebiet besteht aus topographisch bewegtem Gelände und schließt, getrennt durch einen Radweg, an bereits vorhandene Gewerbeflächen an. Das Gebiet ist bis dato nicht bebaut und noch nicht erschlossen.

Aufgrund der Topografie im geplanten Gewerbegebiet ist eine unmäßige Bodenbewegung mit einem weitgehenden Massenausgleich zu erwarten.

Die Gemeinde Jandelsbrunn schafft mit dem vorliegenden Bauleitverfahren die städtebaulichen Voraussetzungen zur Erweiterung von Stellflächen für die Firma Knaus Tabbert AG.

Weitere Ausführung zum Zweck und Ziel des Bebauungsplanes siehe Ziffer 7.

### 6.2. INHALT UND ZIELE BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

#### - Schutzgut Mensch – Lärm

*Beschreibung und Auswirkung zur Lärmbelastung:* In unmittelbarer Nähe befindet sich das Werksgelände der Knaus Tabbert AG.

*Ergebnis:* Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

#### - Schutzgut Wasser

Wasserdurchlässige Beläge für die geplanten Stellplätze und Rangiere-/Bewegungsflächen wie auch das Maß der zu versiegelnden Fläche sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind mit einem Freiflächenplan nachzuweisen.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Zulauf von Hang- und Schichtwasser im Zuge der Bodenbewegungen ist möglich.

Es gibt keine fließenden oder stehenden Gewässer im Planungsgebiet.

*Auswirkungen:* Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um eine Abstellfläche für Fahrzeuge handelt, die nur aufgeschottert wird, bleibt der Versiegelungsgrad eher gering.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

- Schutzgut Boden

*Beschreibung:* Auf der Fläche des geplanten Gewerbegebiets sind mäßige Bodenbewegungen zu erwarten.

Als Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Silikatgestein, im wesentlichen Granite und Gneise zu erwarten. Das Bodenprofil besteht erwartungsgemäß aus flachgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund sind brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Felsen zu erwarten.

Es liegen der Gemeinde Jandelsbrunn keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

*Auswirkungen:* Bau- und anlagebedingt wird nahezu die gesamte Fläche verändert und Oberboden gelagert. Durch die Anlage von Zufahrten und Stellflächen wird die Fläche nur mäßig versiegelt. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mäßig zu werten.

*Ergebnis:* Aufgrund der Versiegelung und des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

*Beschreibung:* Das Planungsgebiet wird bis dato als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt.

*Auswirkungen:* Die Baumaßnahme führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebtem Boden und Vegetation. Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebtem Boden und Wiesengesellschaft zu rechnen. Eine Schwächung des Biotopverbundes ist die Folge.

*Ergebnis:* Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung des Planungsbereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor.

Das extensive Grünland mit Streuobstbeständen im Osten des Planungsgebiets sowie die Renaturierung des Uferbereiches des Rosenaubachs auf dem Flurstück 170 der Gemarkung Jandelsbrunn mit extensiven Grünland, verbessern den Biotopverbund und negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

- Schutzgut Luft und Klima

Frischlufschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

- Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

- Schutzgut Erholung

Der Planbereich stellt die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets dar. Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen. Das Schutzgut Erholung wird unerheblich beeinträchtigt.

### **6.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Das bewegte Gelände bliebe als solches unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

### **6.4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERMINDERUNG DER NACHHALTIGEN AUSWIRKUNGEN**

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“ werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2 bis 2.10).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung wie

- Der Eingrünung des gesamten Areals,
- Der Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Dem Verbot von tiergruppenschädlichen Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel)
- Erhaltung bestehender Gehölzgruppen

Sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Streuobstbeständen und artenreichen extensiv Grünland erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbundes und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

### **6.5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits über einen Zeitraum von mehreren Monaten von der Firma Knaus Tabbert AG eruiert. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete scheiterte jedoch immer wieder an nicht ausreichend vorhandener Infrastruktur, bewegter Topografie und nicht vorhandener Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle sprechen die geringe ökologische Wertigkeit der Fläche, die gute Verkehrsanbindung, die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung und ein bereits vorliegendes Schallgutachten mit positivem Ergebnis. Darüber hinaus ist die Gemeinde Jandelsbrunn bestrebt, verfügbare, angebundene Flächen in Gewerbeflächen umzuwandeln bevor sie neue Gewerbeflächen anderorts ausweist. Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aller Voraussicht nach aus dem zu ändernden Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann ist der gewählte Standort für eine gewerbliche Ansiedlung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

### **6.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

### 6.6.1. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Gemeinde Jandelsbrunn durchgeführt.

### 6.6.2. Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Gemeinde Jandelsbrunn auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes und auf der Ausgleichsfläche durchgeführt werden sollen. Als Orientierungswert zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebiets. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagenbedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als mäßig einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

#### **Schutzgut Mensch (Lärm)**

Im geplanten Gewerbegebiet kann die Lärmbelastung durch entsprechende Festsetzungen soweit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

#### **Schutzgut Boden**

Die Umgestaltung und die zwar mäßige Versiegelung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	mäßig	mäßig	mäßig
Wasser	mäßig	mäßig	mäßig
Boden	mäßig	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	mäßig	mäßig
Luft und Klima	-	-	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

## 7. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund umfangreicher Investitionen der Firma Knaus Tabbert AG am Hauptfirmensitz Jandelsbrunn ist die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen notwendig.

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat sich deshalb bemüht Flächen zu erweitern, die der Firma Knaus Tabbert AG zur Verfügung gestellt werden können, um dem Expansionswillen der Firma Knaus Tabbert AG als wichtigster Arbeitgeber der Gemeinde Jandelsbrunn gerecht zu werden und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen.

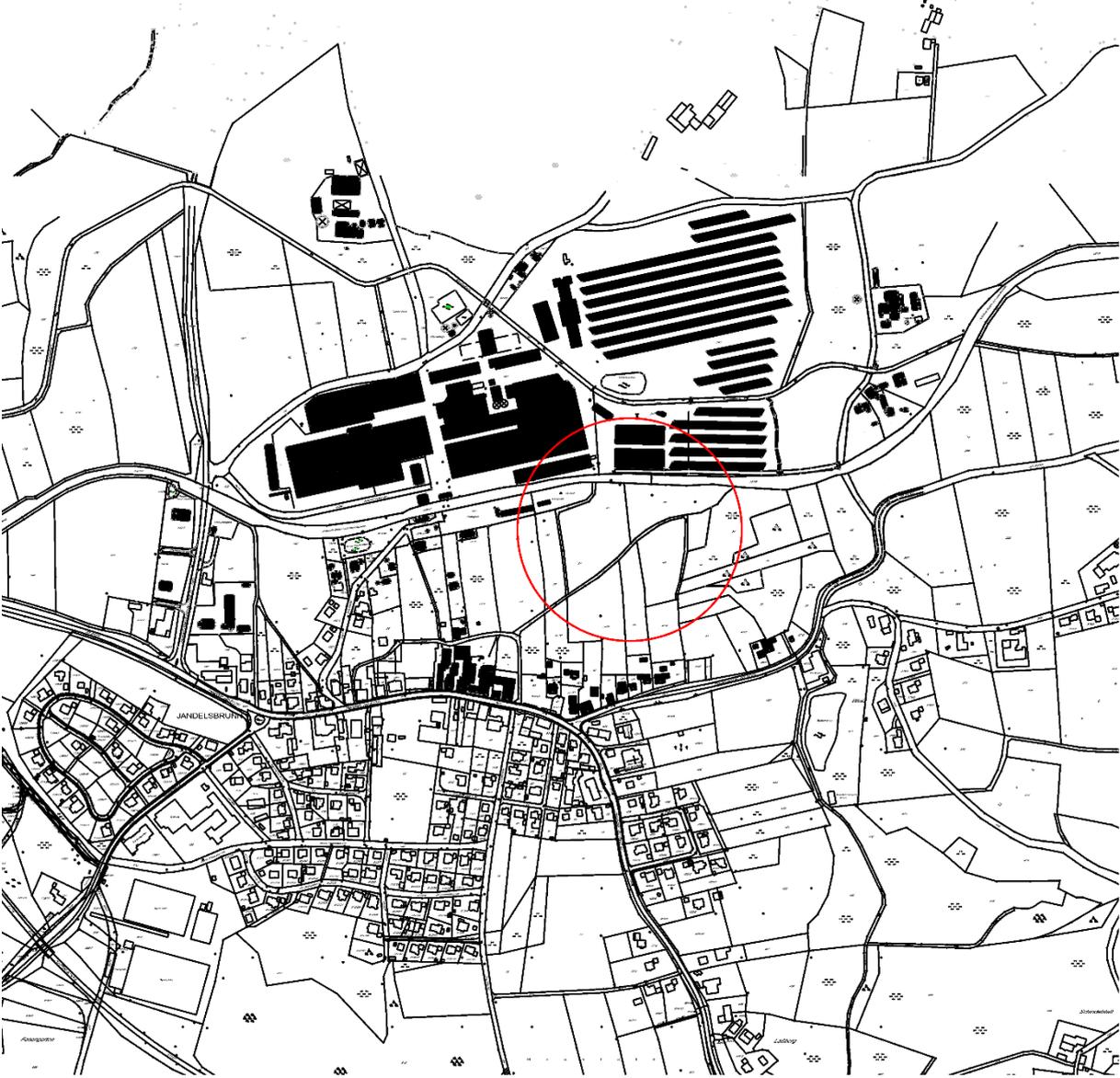
Der Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Gewerbegrundstücke sicherstellen.

Er berücksichtigt die spezifischen Gestaltungsprobleme eines Gewerbegebietes.

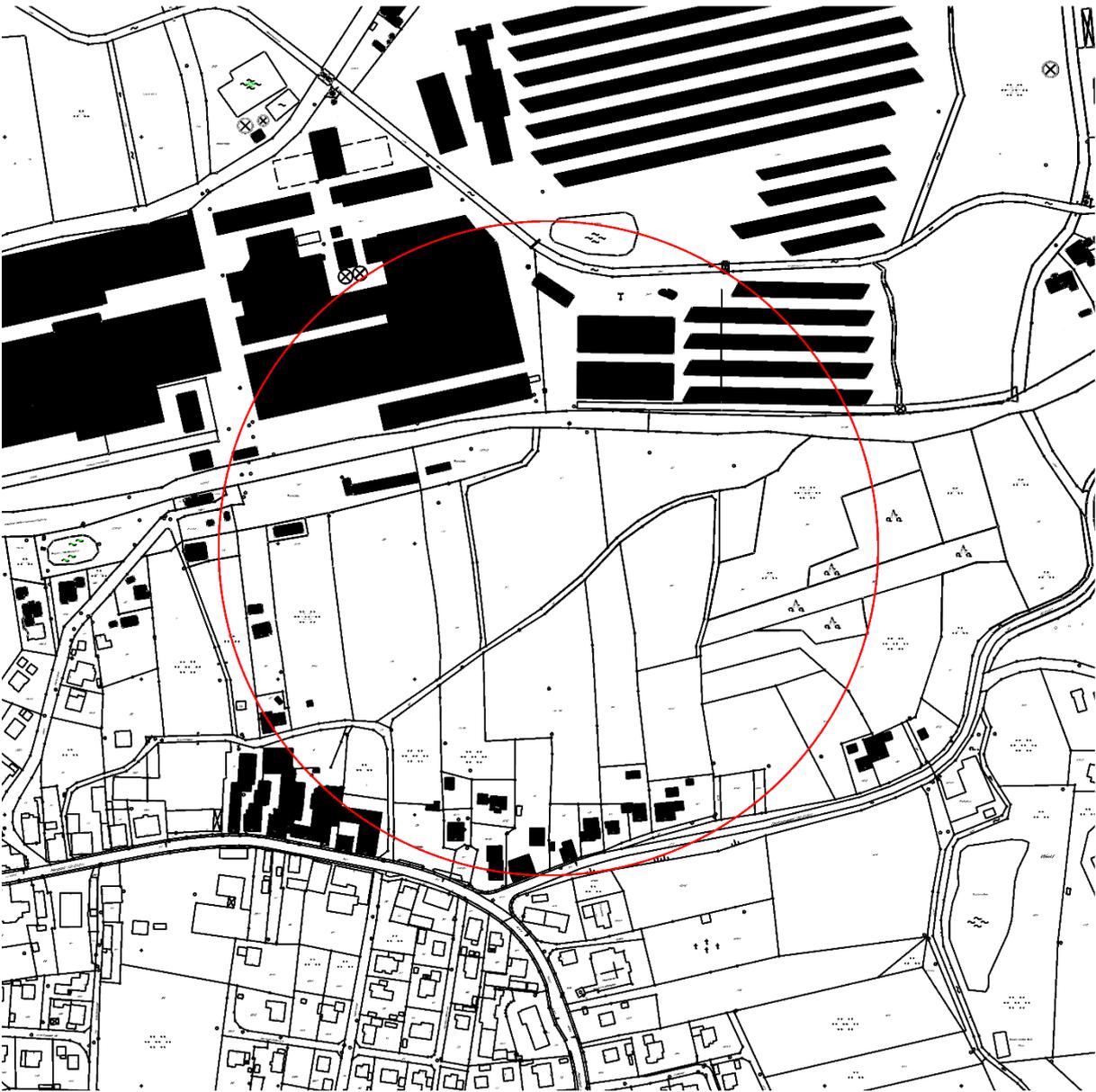
## E ANLAGEN

01	Lageplan _ M = 1 : 10 000 .....	Seite	27
02	Lageplan _ M = 1 : 5 000 .....	Seite	28
03	Luftbild mit Biotopkartierung .....	Seite	29
04	Auszug aus Flächennutzungsplan _ Bestand _ M = 1 : 5 000 .....	Seite	30
05	Auszug aus Flächennutzungsplan Änderung durch Deckblatt 43 _ M 1 : 5 000 .....	Seite	31
06	Karte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Innerhalb Geltungsbereich _ M 1 : 5 000.....	Seite	32
07	Karte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Außerhalb Geltungsbereich _ M 1 : 5 000.....	Seite	33
08	Planzeichnung _ M = 1 : 1 000 .....	Seite	34

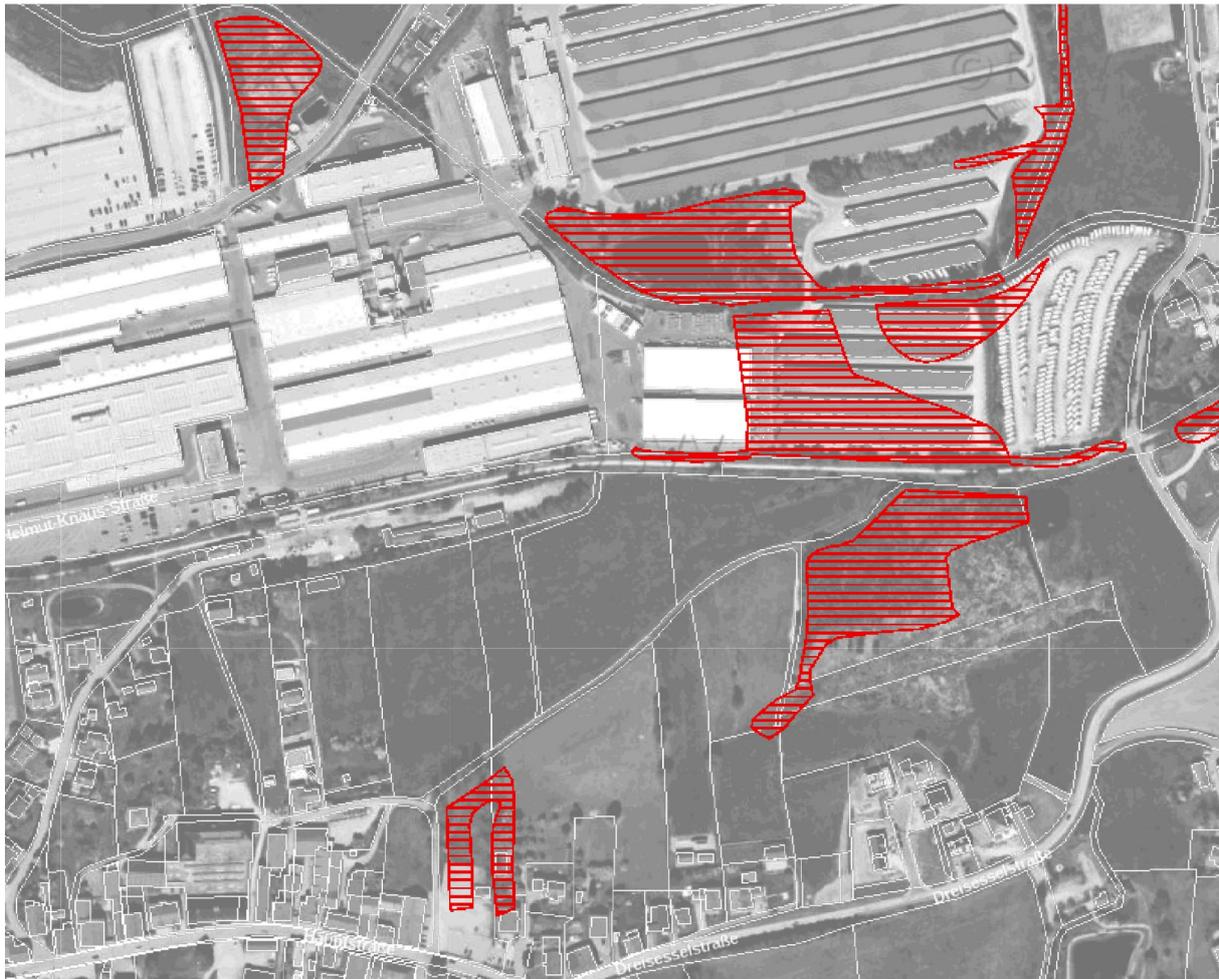
01 LAGEPLAN \_ M = 1 : 10 000



02 LAGEPLAN \_ M = 1 : 5 000



### 03 LUFTBILD MIT BIOTOPKARTIERUNG



04 AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN \_ BESTAND \_ M = 1 : 5 000



05 AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 35\_M = 1 : 5 000



## 06 KARTE ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFREGELUNG INNERHALB GELTUNGSBEREICH M = 1 : 5 000



07 KARTE ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFREGELUNG  
AUSSERHALB GELTUNGSBEREICH M = 1 : 5 000





# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



**GE(e) JANDELSBRUNN BAHNHOF**

GEMEINDE JANDELSBRUNN  
 LANDKREIS FREYUNG / GRAFENAU  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANZEICHNUNG M 1/1000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF WALDKIRCHEN, DEN 25.05.2023  
 ENTWURF WALDKIRCHEN, DEN 28.06.2023

ARCHITEKTEN	STADTPLANER	INGENIEURE
MARKTPLATZ 18 94065 WALDKIRCHEN TELEFON 08581 9603-0 TELEFAX 08581 3671 info@ssp-architektur.de www.ssp-architektur.de		<b>ssp</b>
SSP PLANUNG GMBH	BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616	