



## Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Land- schaftsplan mittels Deckblatt Nr. 31

Gemeinde Jandelsbrunn  
Landkreis Freyung-Grafenau

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Umweltbericht	6
C. Verfahrensvermerke	9
D. Begründung	2
E. Anlagen	11

## A. Begründung

### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat Jandelsbrunn hat in seiner Sitzung am \_\_\_. \_\_\_. 2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Jandelsbrunn mit Deckblatt Nr. 31 zur Änderung des Bebauungsplanes „GE Eislacken“ Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Gewerbegebiet Eislacken erweitert werden. Für eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gewerbegebietsflächen bietet sich die gegenständliche Erweiterungsfläche an. Sie befindet sich unmittelbar östlich des bestehenden Gewerbegebietes „GE Eislacken“ und kann auf Grund ihrer Lage über die bestehenden Einrichtungen von „GE Eislacken“ erschlossen werden.

### 2. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bereich der Deckblattänderung betrifft eine landwirtschaftliche Fläche, welche westlich des Ortskernes von Jandelsbrunn liegt. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage Richtung Osten. Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 615.50 m ü. NN im Westen bis 613.50 m ü. NN im Osten. Es handelt sich um eine Teilfläche der Flur-Nr. 1199 der Gemarkung Jandelsbrunn.

Die Erweiterungsfläche wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Norden: | rechtskräftiger Bebauungsplan GE / GE (E) Jandelsbrunn-Mösing und ST2131 |
| Im Westen: | rechtskräftiger Bebauungsplan GE Eislacken                               |
| Im Osten:  | durch landwirtschaftlich genutzte Fläche                                 |
| Im Süden:  | durch landwirtschaftlich genutzte Fläche                                 |

### 3. Nutzungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jandelsbrunn wird die Grundlage für einen Bebauungsplan mit den Nutzungen gemäß § 8 BauNVO geschaffen.

### 4. Erschließung/Sonstiges

#### 4.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße des „GE Eislacken“. Die anbaufreie Zone zur Staatsstraße ST2131 von 20.0 m wird eingehalten.

#### 4.2 Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird an die kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Jandelsbrunn angeschlossen. Die entsprechende Wasserversorgung des Planungsbereiches kann sichergestellt werden.

#### 4.3 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird über die kommunale Wasserversorgung mittels eines Oberflurhydranten gesichert. Über das Leitungsnetz und einen Löschwasserbehälter im nördlich liegenden „GE Jandelsbrunn-Mösingl“ können 2 Löschgruppen abgedeckt werden. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszubilden.

#### 4.4 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich kann über die kommunale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Jandelsbrunn abgeleitet werden. Für die geplante Gewerbegebiets-Erweiterung kann das bestehende Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung genutzt werden. Die Kläranlage der Gemeinde Jandelsbrunn wurde neu errichtet und hat eine Kapazität von 4.200 Einwohner-Gleichwerten, wovon noch Kapazitäten frei sind.

Das anfallende Niederschlagswasser des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietsbereichs des „GE Eislacken“ wird über einen Stauraumkanal in den Kramerbach eingeleitet. Der bestehende Stauraumkanal verläuft ungefähr parallel zur St2131 und befindet sich in der anbaufreien Zone, sodass keine weiteren Sicherheitsstreifen notwendig sind.

Für die geplante Erweiterungsfläche ist eine naturnahe, oberflächige Ableitung des Oberflächenwassers in einen bestehenden Graben zum Kramerbach vorgesehen. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser kommt so vor Einleitung ins Gewässer zur Versickerung.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Hofbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
- Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Einbau einer Zisterne auf jeder neuen Gewerbe-parzelle von mind. 10 m<sup>3</sup> Inhalt mit einer Drosselleinrichtung
- Nur das überschüssige Oberflächenwasser darf über eine naturnahe, oberflächige Ableitung in einen bestehenden Graben zum Kramerbach eingeleitet werden

#### 4.5 Abfallwirtschaft

Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau- Wald".

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holosystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

#### 4.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Nach Verlegung der Anschlusserdkabel ist die Bayernwerk AG bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, einschl. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu verständigen. Erschließungsmaßnahmen sind der Bayernwerk AG mind. 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

#### 4.6 Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

#### 4.7 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Zeitweilige Staub- und Geruchsimmissionen sind hinzunehmen und dürfen nicht Grundlage von Beschränkungen oder Regressansprüchen sein.

#### 4.8 Ortsrandeingrünung

Um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Umgebung herzustellen ist eine Ortsrandeingrünung durchzuführen.

#### 4.9 Altlasten

Der Gemeinde Jandelsbrunn sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

#### 4.10 Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG) hingewiesen.

### 5. Grünordnerisches Konzept

#### 5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Umfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

## 5.2 Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Osten soll durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

## 5.3 Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen von Bedeutung. Eine entsprechende Gestaltung wird in den textlichen Festsetzungen des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan „GE Eislacken“ festgelegt.

## B. Umweltbericht

### 1.1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

#### 1.1.1. Anlass der Untersuchung

In der Sitzung vom \_\_\_\_\_.2020 hat der Gemeinderat Jandelsbrunn die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „GE Eislacken“ mittels Deckblatt Nr. 31 beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen der Satzung mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

#### 1.1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

### 1.2. Beschreibung des Planvorhabens

Der geplante Erweiterungsbereich umfasst 1.337 m<sup>2</sup>. Er grenzt im Westen direkt an die bestehende Erschließungsstraße des „GE Eislacken“. Nördlich liegt die Staatsstraße St2131 und das bestehende Gewerbegebiet „GE Jandelsbrunn-Mösing“. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch die Erweiterung des „GE Eislacken“ wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0.9 und einer GRZ von 0.6.

### 1.3. Eingriffsregelung

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Satzung festgesetzt. Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### 1.4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

##### 1.4.1. Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

###### **Einteilung:**

- landwirtschaftliche Nutzfläche mit wechselnder Saat

###### **Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:**

###### Arten und Lebensräume:

- landwirtschaftliche Nutzfläche: „Ackerflächen“ -> Kategorie I (oberer Wert)

###### Boden:

- Ackerflächen: „anthropogen überprägter Boden“ -> Kategorie II (unterer Wert)

###### Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser -> Kategorie I (oberer Wert)

###### Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“ -> Kategorie II (unterer Wert)

###### Landschaftsbild:

- Ackerfläche: „Ortsabrandung“ -> Kategorie I (unterer Wert)

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Land-schaftsbild	Gesamtbe-wertung
Ackerfläche	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (unterer Wert)	Kategorie I

##### 1.4.2. Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

- Kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotope)
- Eingriff in die vorhandene Bepflanzung
- Im Zuge der Begehung wurden keine schützenswerten Lebewesen vorgefunden

###### **Schutzgut Boden:**

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

###### **Schutzgut Wasser:**

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

###### **Schutzgut Klima und Luft:**

- Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder –abluftbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

–Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, allerdings Abminderung durch geplante Bepflanzung

#### 1.4.3. Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

–Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung

Schutzgut Boden:

–Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch die Bauweise

–Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ

Schutzgut Wasser:

–Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im bereits rechtskräftigen Bereich und oberflächige, naturnahe Ableitung des Oberflächenwassers für die Erweiterungsfläche

Schutzgut Klima und Luft:

–Durch Neuanpflanzungen von Hecken können die kleinklimatischen Veränderungen z.T. gemildert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

–Begrenzung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung

–Durchgrünung des Dorfgebietes durch Neupflanzung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

–Neupflanzung am Ortsrand

#### 1.4.4. Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Gewerbegebiet stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die planerischen Festsetzungen wird eine der Nutzung entsprechende weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen gewährleistet.

Die in der Grünordnung und den textlichen Festsetzungen festgelegten Ersatzpflanzungen, die Festlegung von versickerfähigen Belägen sowie die Festlegung einer niedrigen GRZ sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen.

Auf der Flur-Nr. 1202/6 werden folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

### C. Verfahrensvermerk für Flächennutzungsplanänderung

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom \_\_\_.2020 hat in der Zeit vom \_\_\_.2020 bis \_\_\_.2020 stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom \_\_\_.2020 hat in der Zeit vom \_\_\_.2020 bis \_\_\_.2020 stattgefunden.

4.

Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom \_\_\_.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_.2021 bis \_\_\_.2021 beteiligt.

5.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom \_\_\_.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_.2021 bis \_\_\_.2021 öffentlich ausgelegt.

6.

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 in der Fassung vom \_\_\_.2021 festgestellt.

Jandelsbrunn, den \_\_\_\_\_

Freund

Erster Bürgermeister

7.

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8.

Ausgefertigt

Jandelsbrunn, \_\_\_\_\_

Freund

Erster Bürgermeister

9.

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 31 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Jandelsbrunn, \_\_\_\_\_

Freund  
Erster Bürgermeister

**D. Anlagen**

Anlage 01: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

M = 1 : 5.000