

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE JANDELSBRUNN



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 43
BEREICH GE KNAUS TABBERT WERKSGELÄNDE

GEMEINDE	JANDELSBRUNN
LANDKREIS	FREYUNG / GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Änderung	3
C Deckblatt	4
D Bestand	5
E Legende	6
F Verfahrensvermerke	7 - 8
G Begründung	9 - 18

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

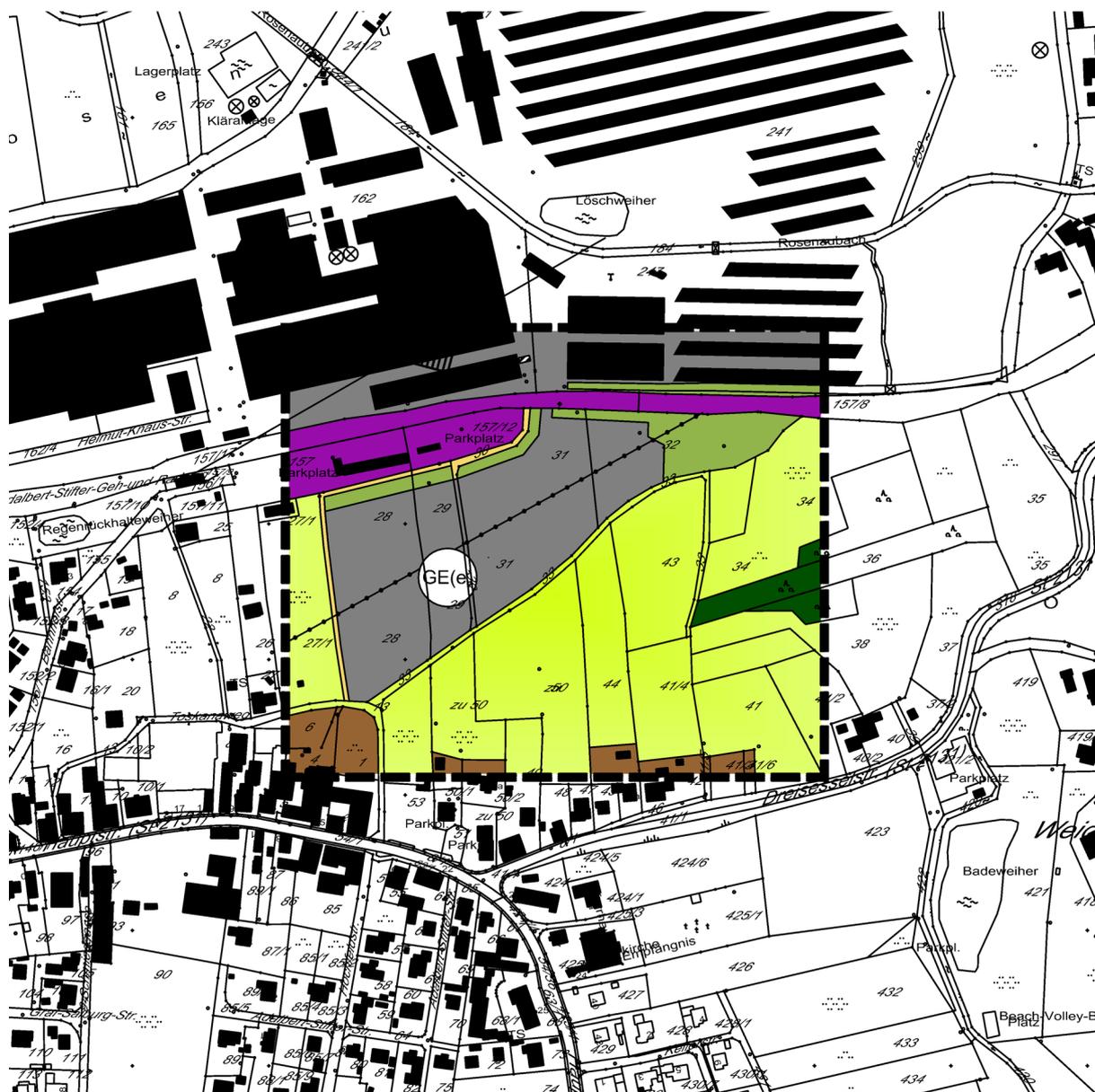
A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	25.05.2023
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	28.06.2023

B FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Gemeinde Jandelsbrunn folgende Änderung beschlossen:

43. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich GE Knaus Tabbert Werksgelände



Jandelsbrunn, den

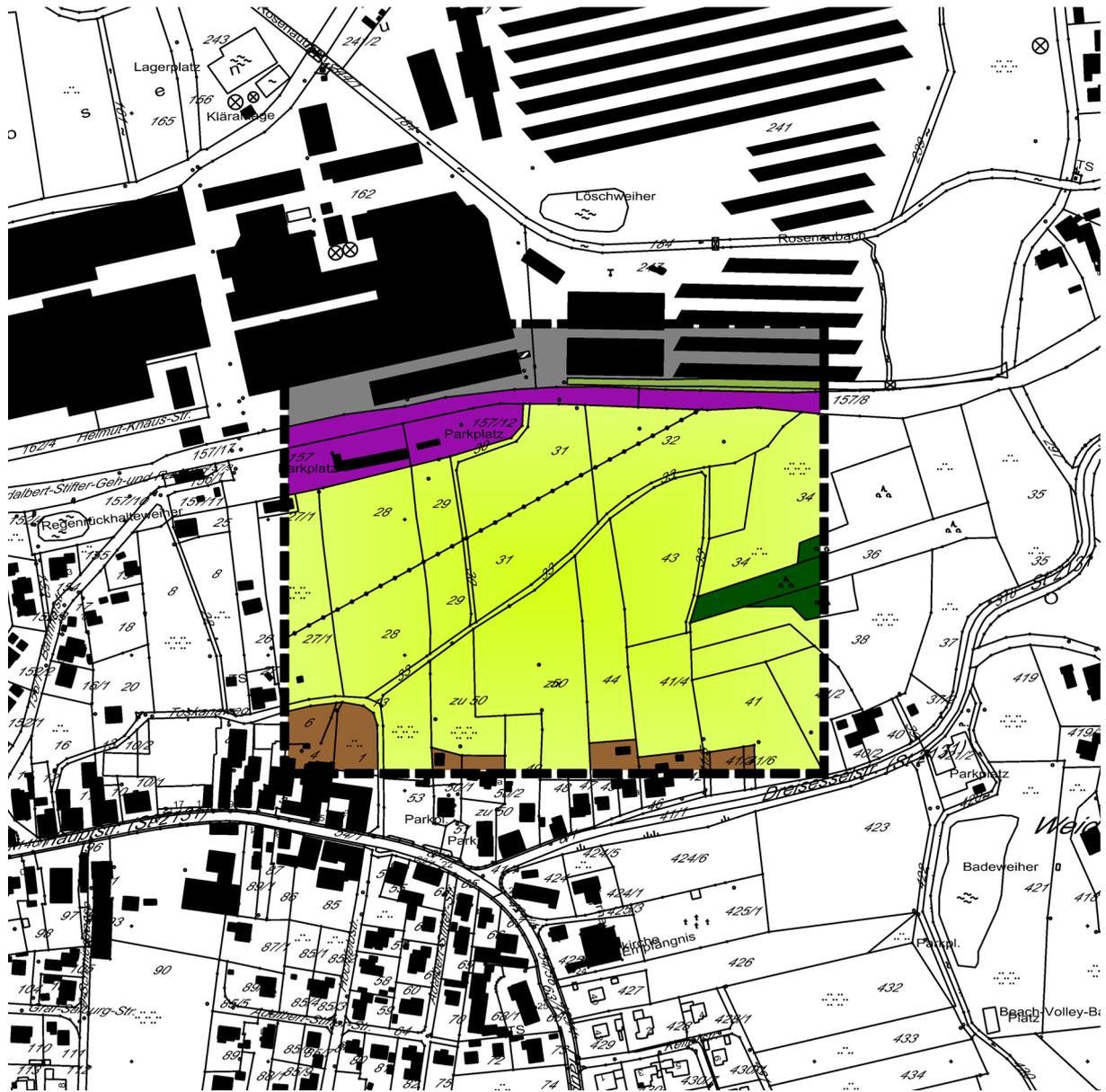
Gemeinde Jandelsbrunn

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Roland Freund

D BESTAND

Flächennutzungsplan Bestand M 1 : 5 000



E LEGENDE

	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
	GEWERBEGEBIET
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	EINGRÜNUNG
	WALDFLÄCHEN
	MISCHGEBIET
	BAHNANLAGE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	BUSCH- / BAUMBESTAND
	20 KV LEITUNG
	GELTUNGSBEREICH

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Jandelsbrunn hat am 13.09.2022 die Durchführung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

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 [von 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 Änderungsentwurf 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 Änderungsentwurf 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 Flächennutzungsplanes beschlossen.

5. Abwägungs- und Billigungsbeschluss

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.

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat beschlossen.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: genehmigt.

7. Bekanntmachung

Die Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am im/durch ortsüblich bekannt gemacht.

G BEGRÜNDUNG

„Flächennutzungsplan durch 43. Änderung im Bereich Knaus Tabbert Werksgelände“

1. ALLGEMEINES

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist die Schaffung von Darstellungen mit Angabe über die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde Jandelsbrunn.

Diese Darstellungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Nutzungsgebieten.

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Auftrag der Gemeinde Jandelsbrunn durchgeführt.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 7 des BauGB geregelt. Diese Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

2. ANLASS

2.1. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn wurde mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 17.03.1986, AZ 420-4621/310 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.04.1986.

2.2. Der Gemeinderat von Jandelsbrunn hat in der Sitzung vom 13.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich Jandelsbrunn Nord zu ändern. Auf einer Gesamtfläche von rund 3,58 ha soll ein Gewerbegebiet GE(e) ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan soll dem Bedarf an Stellflächen für die Knaus Tabbert AG angepasst und als Grundlage für den im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan des Werksgeländes von Knaus Tabbert AG dienen.

3. LAGE

Das zur Darstellung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Gebiet im Bereich Jandelsbrunn Nord – Knaus Tabbert AG liegt in ca. 150 m Entfernung nord-östlich des Ortskernes von Jandelsbrunn. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das Gebiet:

Grundstück : Flur Nr. 28, 29, 30, 31 und 32 | Gemarkung Jandelsbrunn
mit einer Fläche von ca. 3,58 ha

Das zu ändernde Gebiet stellt sich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch den Adalbert-Stifter-Radweg und darüber hinaus über das Firmengelände der Knaus Tabbert AG
- Im Osten: Durch das Biotop 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 Biotop 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

4. GRÜNDE UND ZIELAUSSAGEN

Der Hauptfirmensitz des Wohnwagen- und Reisemobilherstellers Knaus Tabbert AG ist schon seit Jahrzehnten in Jandelsbrunn angesiedelt und wichtigster Arbeitgeber im Gemeindegebiet und darüber hinaus.

Aufgrund der steigenden Nachfrage und der Anwendung von neuen Produktionsmöglichkeiten wurde in den letzten Jahren und werden auch zukünftig, umfangreiche Investitionsmaßnahmen, auf dem bestehenden Werksgelände am Standort Jandelsbrunn, durch die Firma Knaus Tabbert AG verwirklicht.

Da die räumlichen Kapazitäten am bestehenden Werksgelände beschränkt sind, ist es notwendig für die Lagerung von Basisfahrzeugen zusätzliche Flächen auszuweisen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan mit Deckblatt 43 zu ändern und so die Gewerbefläche in diesem Bereich zu vergrößern.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der Bebauungsplan GE(e) Jandelsbrunn Bahnhof aufgestellt.

5. VORGESEHENE DARSTELLUNG

Art der baulichen Nutzung :

Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO
auf Flur Nr. 28, 29, 30, 31 und 32 | Gemarkung Jandelsbrunn

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind nur:

- Lagerflächen
- Stellplätze mit zugehörigen Fahr- und Rangierflächen

6. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet wird über das Firmengelände der Knaus Tabbert AG über den Adalbert-Stiffer-Radweg erreicht.

6.2 Wasserversorgung:

Die ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene zentrale Ortswassernetz der Gemeinde Jandelsbrunn gesichert, welches an die Fernwasserversorgung Bayer. Wald angeschlossen ist.

6.3 Entwässerung:

Beim Planungsgebiet handelt es um Parkierungs- und Abstellflächen, hierbei ist eine offenfugige Oberflächengestaltung (Schotter) geplant. Überschüssiges anfallendes Niederschlagswasser wird über Regenrückhaltebecken bzw. Mulden in den Rosenaubach geleitet bzw. auf dem Grundstück zum versickern gebracht. Parallel wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

6.4 Energieversorgung:

Für die Energieversorgung ist Firma Bayernwerk AG zuständig.

7. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

7.1 Schallschutz

7.1.1 Örtliche Verhältnisse und Betriebsbedingungen

Die Stellplatzfläche für Basisfahrzeuge wird auf den Grundstücken mit den Flur-Nr.: 28, 29, 30, 31 und 32 der Gemarkung Jandelsbrunn errichtet. Diese Flächen befinden sich südlich des bisherigen Betriebsgeländes.

8. 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 jedes Bebauungsplan-Deckblatt 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."

8.1. EINLEITUNG

8.1.1. Inhalt und Ziele

Das Plangebiet besteht aus topographisch bewegtem Gelände und schließt, getrennt durch den Adalbert-Stifter-Radweg, an bereits vorhandene Gewerbeflächen an. Das Gebiet ist bis dato nicht bebaut und 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.

8.2. 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 werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

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 Umweltauswirkung auszugehen.

- Schutzgut Boden

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

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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 anlagenbedingt 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 anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mäßig zu werten.

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

- Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen 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.

**8.3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES
BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

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

**8.4. 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.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung wie

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

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

8.5. 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 Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle sprechen die geringe ökologische Wertigkeit der Fläche, die gute Verkehrsanbindung, die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung. hinaus ist die Gemeinde Jandelsbrunn bestrebt, verfügbare, angebundene Flächen in Gewerbeflächen umzuwandeln, bevor sie neue Gewerbeflächen anderorts ausweist. Aus den angestellten Überlegungen heraus, 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.

8.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

8.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung orientiert sich die Gemeinde Jandelsbrunn bei der Aufstellung des Deckblattes, bzw. des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet an den Inhalten des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – 2021“

Vom IB Arndorfer wird ein Wasserrechtsverfahren parallel zum Bauleitverfahren erstellt.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachstellen und der Gemeindeverwaltung verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Konkrete Verfahrenstechniken sind nur in besonders umweltrelevanten Anlagen anzuwenden, v. a. bei projektbezogenen Bebauungsplänen und sind in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Die Inhalte der Erläuterungsberichte von Landschaftsplanern und Flächennutzungsplan werden auf Relevanz zur vorliegenden Planung überprüft, die Prüfung ergab jedoch keine der Planung entgegenstehenden Ziele oder Vorgaben.

8.6.2. 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 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -2021".

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

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.

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

9. ZUSAMMENFASSUNG

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