

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT  
„WOLLABERG-SÜD“  
DECKBLATT NR. 5



GEMEINDE JANDELSBRUNN  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 26.06.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I Bauungsplan – und Grünordnungsplan</b> .....	<b>4</b>
I.1 Luftbild .....	4
I.2 Lageplan .....	5
I.3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	6
I.4 Planungskonzept .....	7
I.5 Beschreibung des Plangebiets .....	8
I.6 Erschließung .....	8
I.7 Textliche Hinweise .....	9
I.8 Schalltechnisches Gutachten .....	12
I.9 Textliche Festsetzungen .....	12
I.10 Verfahren .....	12
<b>II Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
II.1 Einleitung .....	13
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	13
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	13
II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm).....	14
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung) .....	15
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	16
II.4.4 Schutzgut Boden .....	16
II.4.5 Schutzgut Wasser .....	18
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft.....	19
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	20
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter .....	21

II.4.9 Wechselwirkungen .....	21
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21
II.6.1 Vermeidung und Verringerung .....	21
II.6.2 Ausgleich und Einstufung .....	22
II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	23
II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	24
II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24

## I. BEBAUUNGSPLAN – UND GRÜNORDNUNGSPLAN

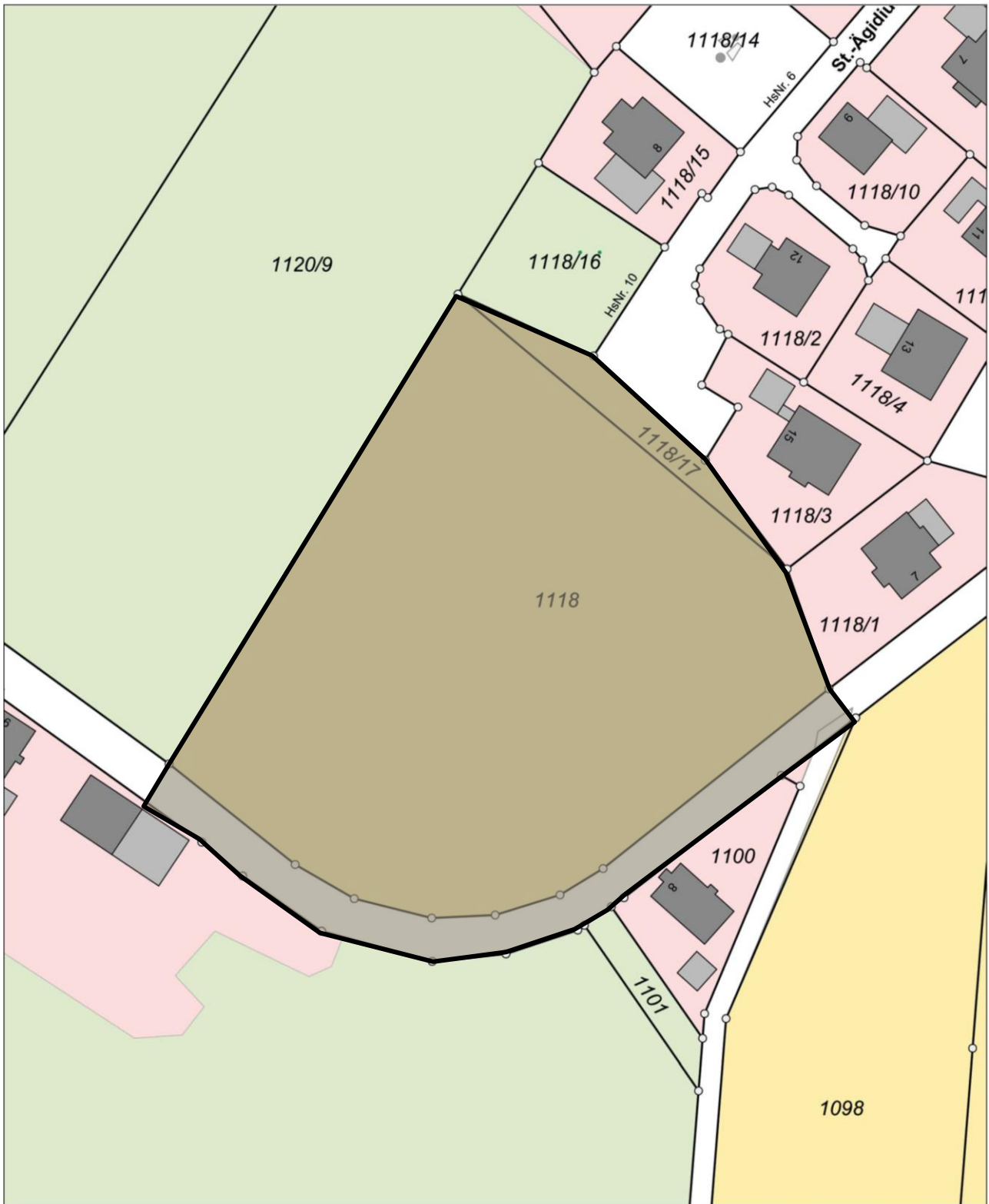
### I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild aus Bayernatlas

Ingenieurbüro Pichlmeier | Lerchenweg 26 | 94513 Schönberg

I.2 LAGEPLAN



5406510

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Abbildung 2 Unbeglaubigter Lageplan von Geodatenonline

### I.3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat am 05.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan WA „Wollaberg-Süd“ mit Deckblatt Nr. 5 zu ändern. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auf eine Eingriffsregelung kann nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets Wollaberg-Süd.

Aus diesem Grund wird der rechtskräftige Bebauungsplan Deckblatt Nr. 4 wie folgt geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden
- Schaffung von 9 Bauparzellen

Zurzeit liegen der Gemeinde 7 Vormerkungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Die Gemeinde verfügt am Hauptort Jandelsbrunn über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung am Hauptort hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen jedoch von besonderer Bedeutung, da die zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kita, Grundschule) beiträgt und die demografische Entwicklung der Gemeinde durch den Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst. Dadurch wird der Ort aufgewertet und die positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt.

Die Prüfung der vorhandenen Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan am Hauptort Jandelsbrunn und der prognostizierte maßvolle Bedarf an Bauflächen für die kommenden Jahre haben einen Bedarf in einer Größenordnung von ca. 12 Parzellen ergeben. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird in der Begründung des Flächennutzungsplans beschrieben, auf die hiermit hingewiesen wird.

Das Ergebnis sieht jedoch einen Bedarf, zur Überbrückung der derzeitigen Unterversorgung neue Bauflächen an geeigneter Stelle auszuweisen. Für die Gemeinde Jandelsbrunn ist eine kurzfristige Bauflächenausweisung erforderlich, um die aktuelle Nachfrage decken zu können und auch mittelfristig handlungsfähig in Bezug auf eine aktive Gemeindeentwicklung zu bleiben.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Dadurch soll die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortgeführt werden und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dies ist u. a. für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur am Hauptort unverzichtbar. Zudem leistet die Gemeinde dadurch einen Beitrag zu Reduzierung der Wohnungsnot im Landkreis Freyung-Grafenau, der u. a. durch die erhebliche

Zuwanderung 2015 eingetreten ist. Auch können durch eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung im ländlichen Raum die Ballungsräume und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.

#### I.4 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn als landwirtschaftliche Fläche Wohngebiet dargestellt. Im Parallelverfahren läuft die Genehmigung des Flächennutzungsplans der beplanenden Flächen mit den Flurnummern 1118 und 1118/17 als „WA“-Gebiet.

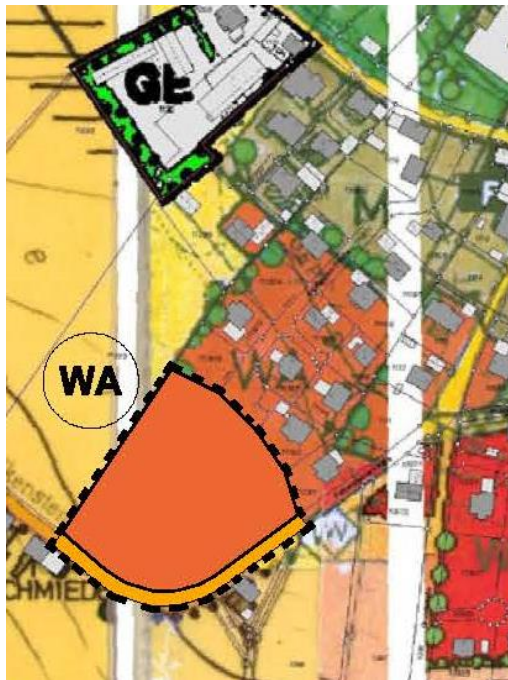


Abbildung 3 Entwurf Flächennutzungsplan im Genehmigungsverfahren

Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung der Wohnsiedlung Wollaberg anpassen und als Erweiterung deren Siedlung dienen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegung der gleichen Festsetzungen des angrenzenden Wohngebiets erreicht. Durch die erweiterte Stichstraße werden aus zwei Siedlungen eine.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich.

Das Ortsbild wird durch die Erweiterung des Wohngebiets Wollaberg-Süd in Anbetracht des Ortsbildes zwar beeinträchtigt, aber durch die geplante Randeingrünung in die Landschaft eingebettet.

## I.5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt ca. 2 km südwestlich entfernt von der Gemeinde Jandelsbrunn an der Ortsstraße Falkensteiner Straße mit direkter Anbindung an die Kreisstraße FRG 15. Südlich und westlich grenzen Wald- und Wiesenflächen an das Gebiet an. In direkter Umgebung befindet sich ein Tierheim.

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Norden nach Süden ca. 122 m, von Westen nach Osten ca. 130 m. Das Gelände liegt zwischen 693 – 700 m ü. NN neigt sich leicht von Norden nach Süden. Die der Planung der zugrundeliegenden Fläche des Deckblattes Nr. 5 beträgt ca. 9.293,54,00 qm = ca. 0,93 ha.

Flächenumgriff

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Geltungsbereich: ca. 9.293,54 m<sup>2</sup> = 0,93 ha = 100 %

- öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 1.621,40 m<sup>2</sup> = 0,16 ha = 17,2 %

- öffentliche Grünflächen /Randeingrünung ca. 702,41 m<sup>2</sup> = 0,07 ha = 7,5 %

---

Sodass als Nettobauland verbleiben ca. 6.969,73 m<sup>2</sup> = 0,70 ha = 75,3 %

## I.6 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist durch die Falkensteiner Straße und mit der direkten Anbindung an die Kreisstraße FRG 15 sichergestellt. 5 von insgesamt 9 Bauparzellen werden durch die Verlängerung der St. Ägidius-Straße erschlossen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird über die gemeindlichen Anlagen sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Kanalnetz.

Oberflächenwasserentsorgung

Oberflächenwasser sollte, um die Vorfluter zu entlasten, nach Möglichkeiten genutzt werden. Es wird daher empfohlen das anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.



Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt, die bisherige Nutzung war ausschließlich Landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Immissionen in der Landwirtschaft

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichsflächen innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes.

Grünflächen

Um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen ist auf den Grundstücken zur freien Landschaft entlang der Grundstücksgrenze eine Gehölzpflanzung anzulegen, die ¼ aus Arten der nachstehenden Pflanzenliste besteht, zu pflanzen. Außerdem sind die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen.

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus oxyacantha	Zweigriffel. Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne	Lonicera nigra	Schw. Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa pendulina	Hecken-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Sal-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Standortheimische Obstbäume(Hochstamm)			

Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch  
 Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Pro Grundstück muss ein Baum aus oben stehenden Pflanzlisten gepflanzt werden.

Das Anpflanzen fremdländischer Gehölze ist unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m gegenüber dem Urgelände zur Gestaltung des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens sind unzulässig.

Die Errichtung technischer Böschungsbefestigungen (z. Bsp. Betonmauern, Gabionen, etc.) im Bereich des gärtnerischen Umfeldes des Vorhabens ist unzulässig.

Einzäunungen sind ausnahmslos sockellos und bis zu einer max. Höhe von 1,30 m zulässig. Gestattet sind nur landschaftsverträgliche Einfriedungen (Holzlattenzaun, Bretterzaun, Jägerzaun und ähnl.) mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 bis 15 cm.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit der mehr als 20 m<sup>2</sup> (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

## I.7 TEXTLICHE HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

#### Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### Energieversorgung

Die Kabelverlegung ist nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

#### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

## **I.8 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

Die Gemeinde Jandelsbrunn beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „WA Wollaberg-Süd“ durch das Deckblatt Nr. 5 in der Ortschaft Wollaberg, Gemeinde Jandelsbrunn, Landkreis Freyung-Grafenau, Regierungsbezirk Niederbayern. Da sich im Nahbereich der geplanten Bebauung das örtliche Tierheim sowie eine Pferdehaltung befinden, wurde das IB Geoplan beauftragt, die schall- und geruchstechnische Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den bestehenden Betrieben zu beurteilen. Schalltechnischer Bericht Nr. S2002023 vom 09.04.2020

Zusammenfassung des Ergebnisses zum Sachverhalt Tierheim:

Die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit werden an allen Immissionsorten sowohl Werktags als auch sonntags eingehalten bzw. unterschritten.

Ebenso wird das Spitzenpegelkriterium ( $RW_{Sp} \geq L_{r,A}$ ) an allen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Geruchsemissionen, ausgehend vom Tierheim, sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Freigehege und Boxen täglich gereinigt werden und der Kot anschließend in geschlossenen Containern entsorgt wird.

Zusammenfassung des Ergebnisses zum Sachverhalt Pferdehaltung:

Durch die Lage des Stalles in einem Abstand von 90 Meter zur geplanten Wohnbebauung und einer dem Stand der Technik entsprechenden Haltungsform (Offenstall) sowie der geringen Anzahl der Pferde, ist aus gutachterlicher Sicht von keinen negativen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft auszugehen. Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Koppel gibt es in den geltenden Richtlinien und Normen keinen Abstandsbemessungspunkt für den Geruch. Durch eventuelle Schallemissionen durch Wiehern der Pferde sind gemäß Berechnung keine negativen Einwirkungen zu erwarten.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen im BP) ist ein ausreichender Schutz vor Lärm und Geruch gesichert.

## **I.9 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nicht geänderte textliche Darstellungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan WA „Wollaberg-Süd Deckblatt Nr.4“ ihre Gültigkeit. Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

## **I.10 VERFAHREN**

Siehe beiliegendem zeichnerischen Bebauungsplan.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **II.1 EINLEITUNG**

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, die aber aufgrund des vereinfachten Verfahrens entfällt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **II.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS**

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant das Gemeindegebiet im Ortsteil Wollaberg Süd um 9 Wohnbaufläche zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen. Zur genauen Vorhabensbeschreibung wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen.

### **II.3 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG**

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden noch der Landschaftsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm berücksichtigt.

Durch die bestehende intensive Nutzung der Fläche des Planungsgebietes als landwirtschaftliche Ackerfläche kann eine relevante Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen werden, da die schützende Fläche als Lebensraum wegfällt. Artenschutzrechtliche Belange können somit berührt werden.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung Grafenau (ABSP 1999 )**

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet „Jandelsbrunn-Wegscheider Hügelland“. Das zwischen 600 und 700 m Höhe gelegene Hügelland ist weitläufig und verfügt nach Norden über eine ansteigende Riedellandschaft mit wenigen bewaldeten Bergrücken.

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind in diesem Gebiet festgesetzt:

- Erhalt und weitere Verbesserung der Fließgewässer zur Sicherung teilweise bayernweit bedeutsamer Lebensräume und Artvorkommen.
- Erhalt und Optimierung der wenigen hochwertigen Feuchtgebiete und Heckenkomplexe, Wiederausdehnung extensiv genutzter, strukturreicher Lebensraumkomplexe.
- Erhöhung der Strukturvielfalt und Abpufferung bestehender wertvoller Biotope in den intensiven landwirtschaftlich genutzten Bereichen.

## **II.4 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

### II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

#### Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

Da aber sich im Nahbereich der geplanten Bebauung das örtliche Tierheim sowie eine Pferdehaltung befindet, wurde das IB Geoplan beauftragt, die schall- und geruchstechnische Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den bestehenden Betrieben zu beurteilen. Schalltechnischer Bericht Nr. S2002023 vom 09.04.2020

#### Zusammenfassung des Ergebnisses zum Sachverhalt Tierheim:

Die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit werden an allen Immissionsorten sowohl Werktags als auch sonntags eingehalten bzw. unterschritten.

Ebenso wird das Spitzenpegelkriterium ( $RW_{Sp} \geq L_{r,A}$ ) an allen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Geruchsemissionen, ausgehend vom Tierheim, sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Freigehege und Boxen täglich gereinigt werden und der Kot anschließend in geschlossenen Containern entsorgt wird.

#### Zusammenfassung des Ergebnisses zum Sachverhalt Pferdehaltung:

Durch die Lage des Stalles in einem Abstand von 90 Meter zur geplanten Wohnbebauung und einer dem Stand der Technik entsprechenden Haltungsform (Offenstall) sowie der geringen Anzahl der Pferde, ist aus gutachterlicher Sicht von keinen negativen Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft auszugehen. Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Koppel gibt es in den geltenden Richtlinien und Normen keinen

Abstandsbemessungspunkt für den Geruch. Durch eventuelle Schallemissionen durch Wiehern der Pferde sind gemäß Berechnung keine negativen Einwirkungen zu erwarten.

Unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (textliche Festsetzungen im BP) ist ein ausreichender Schutz vor Lärm und Geruch gesichert.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die Wohnbebauungen durch das Tierheim oder die Pferdekoppel wird es laut Gutachten nicht geben. Durch die interne Erschließung und der vorbeilaufenden Falkensteiner Straße werden die zukünftigen Bewohner einer geringen Lärmbelastung ausgesetzt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Bauflächen wird den Erholungsraum verändern. Jedoch dienen die geplanten, privaten Grünflächen je Baugrundstück der Erholung der einzelnen Bewohner und werten somit diese Kategorie auf.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, ein Landschaftsschutzgebiet liegt nicht in der Nähe des neuen Wohngebiets. Zudem sind keine weiteren schutzbedürftigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs kartiert.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu umfangreichen Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen kommen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Anlagen-/Betriebsbedingten Auswirkungen werden gering ausfallen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering

II.4.4 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers.



Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur - und Kulturgeschichte.

Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.



Abbildung 4 Bodenkarte Bayern aus Bayernatlas, M 1:25.000

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden.

Laut Geologische Karte liegen im Planungsgebiet Gesteinsschichten von Granit vor, die als mittel-bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch beschrieben werden. Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Abgegrenzt ist in den Karten die Fläche des Geltungsbereichs.

Das Erweiterungsgebiet weist ein flaches Gelände in einer Höhenlage zwischen 693 – 700 m ü. NN auf, es neigt sich nur leicht von Norden nach Süden.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils

dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des geringen Gefälles ist der Umfang gering, Terrassierungen sind nicht erforderlich.

Dauerhaft werden die Fläche nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Der Bodentyp Braunerde hat eine hohe Ertragsfähigkeit. Historisch wurden diese Flächen wie heute als Acker bewirtschaftet. Diese Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1b – Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

II.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und im betrachtenden Gebiet sind keine Kleingewässer gegeben.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des Wohngebiets wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima ist teilweise sehr rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 11 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 80–115 mm.

Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich.

Die Wohnbebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, dh. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Falkensteiner Straße mit der direkten Anbindung an die Kreisstraße FRG 15. Die geplante Erweiterung liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Durch die im Norden gelegene Kreisstraße FRG 15 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Im vorliegenden Fall wird durch geeignete grünordnerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass weder Naturhaushalt geschädigt noch der Naturgenuss bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werden. Die Bebauung des Grundstücks stellt ortsplanerisch eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung dar und kann gut in die Landschaft integriert werden.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering

#### II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

#### II.4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplex Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

### II.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets könnte die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

### II.6 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

#### II.6.1 Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungsmaßnahmen des geplanten Wohngebiets können angesetzt werden:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig

- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Gehölzgruppen, dichte Heckenstrukturen, Grünstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt)
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lager und Ausstellungsflächen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festlegung der Lage von Bäumen
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

## II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

- **Arten- und Lebensräume:**  
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche = Kategorie I unterer Wert
- **Boden:** Kategorie II unterer Wert
- **Wasser:** Kategorie I unterer Wert
- **Klima und Luft:** Kategorie I oberer Wert
- **Landschaftsbild:** Kategorie II unterer Wert

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind i. d. R. innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen. Da dieses Bauleitverfahren unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Ausgleichsflächen nicht zwingend erforderlich.

Der neue § 13b BauGB eröffnet die Durchführung der Bauleitplanung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren. Demnach gelten bei der Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau u. a. folgende Regelung: Die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist ausgesetzt.

Für die Durchführung eines Bauleitverfahrens nach §13b BauGB müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (Verweis auf §19 Abs. 2 BauNVO):  
 $6.969,73 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} \times 0,35 \text{ (Grundflächenzahl)} = 2.439,41 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Bebauungsplan Wollaberg Süd Deckblatt Nr.4)
- Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2019 = vor 31. 12. 2019
- Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 wird eingehalten

Auch wenn nach §13b BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich ist, wird im Bebauungsplan „Wollaberg Süd Deckblatt Nr.5“ nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch die Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und Grünflächen werden die Zielsetzungen für Natur und Landschaft zumindest teilweise berücksichtigt.

Maßnahmen wie,

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge,
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

## **II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN**

Die geplante Erweiterung im Ortsteil Wollaberg Süd dient zur Deckung des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Jandelsbrunn.

Zurzeit liegen der Gemeinde 7 Anfragen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis. Die Gemeinde verfügt am Hauptort Jandelsbrunn über keine eigenen Bauflächen mehr, um die Nachfrage decken zu können. Auf mögliche Flächen zur Nachverdichtung in Jandelsbrunn hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeiten, da ein Grunderwerb kurzfristig nicht möglich ist.

Eine Betrachtung von Alternativstandorten an anderer Stelle ist daher nicht relevant.

## **II.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

## II.9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 3-jährigen Abständen.

## II.10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich, der zukünftig als WA dargestellt wird.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestände sind keine vorhanden. Die Neuplanung verursacht geringe Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs vor.

Die Planung sieht zur räumlichen Gliederung und gestalterischen Einbindung die Pflanzung / Erhaltung / den Umbau von Gehölzbeständen vor. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor. Gebäudeausmaße und die Gebäudehöhen sowie die Baufenster wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch / Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch / Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Mittel	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor