



Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungs-
plan „GE Eislacken“
Deckblatt Nr. 1

Gemeinde Jandelsbrunn
Landkreis Freyung-Grafenau

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Umweltbericht	10
C. Verfahrensvermerke	14
D. Begründung	16
E. Anlagen	20

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
tel: +49(0) 8501 939982 0
mobil: 0179 5052896

11.11.2020



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) erlässt die Gemeinde Jandelsbrunn die 1. Änderung des Bebauungsplans „GE Eislacken“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „GE Eislacken“ besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 1 Geltungsbereich

Eine Teilfläche der Flurnummer 1199 der Gemarkung Jandelsbrunn bildet den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "GE Eislacken". Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 1 000 vom 11.11.2020. 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 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird unter Punkt 3 der Zeichenerklärung (Seite 7) näher definiert.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Hauptgebäude

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 1.1 | Dachform: | Sattel-, Pult- und Flachdach |
| | Dachneigung: | 3° bis 20° |
| | Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
Blechdach: Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen (unbeschichtete sind unzulässig) |
| 1.2 | Wandhöhe | |
| | maximal zulässige Wandhöhe: | 10,0 m (Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers) |

2. Nebengebäude

- 2.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
- 2.2 Wandhöhe freistehender Nebengebäude:
maximal zulässige Wandhöhe: 5,0 m (Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers)

3. Außenanlagen

- 3.1 Zäune:
Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 2,50 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Zaunsockel sind unzulässig.
- Hecken:
Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
- 3.2 Müll/Wertstoffe:
Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.
- 3.3 Stützmauern:
Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,00 m
- 3.4 Verkehrsanlagen:
Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen
- 3.5 Geländegestaltung:
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,20 m betragen. Diese sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

4. Ökologische Maßnahmen

- 4.1 Dachbegrünung
Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasser-rückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

- 4.2 Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
- 4.3 Wasserspar-Maßnahmen
Es sollen Wasserspar-Armaturen eingebaut werden, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 4.4 Reduzierung der Bodenversiegelung
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Jede Gewerbezelle muss eine Regenwasserzisterne mit 10 m³ Inhalt errichten.
- 4.5 Photovoltaik / Solaranlagen
Der Einsatz von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Außerdem wird der Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung empfohlen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden. Eine resultierende Blendwirkung und Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind im Baugenehmigungsverfahren auszuschließen. PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

5. Schallschutz

Da auf der Erweiterungsfläche eine nicht störende Arztpraxis geplant ist, sind keine besonderen Emissionen zu erwarten.

6. Grünordnung

- 6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen
- 6.1.1 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen:
Pflanzung von mind. 25 St. Hochstamm-Streuobstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche), Pflanzabstand mind. 8 m, max. 12 m, innerhalb der Ausgleichsfläche.
Grünfläche innerhalb der Ausgleichsfläche: Extensivgrünland.
Schnittzeitpunkt frühestens 15. Juni, vollständiger Verzicht auf den Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln, Mähgut muss entfernt werden, letzter Schnitt kann auch gemulcht werden.

6.1.2 Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet. Zäune als Einfriedungen sind auf dem Baugrundstück – nicht in der Ausgleichsfläche – zu errichten. Hecken als Einfriedungen sind davon ausgenommen

6.2 Pflanzenliste (Vorschlag)

Bäume (S = für den Straßenraum):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (S)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (S)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (S)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Wintertrauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum (S)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (S)
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feld-Ulme

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryls avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum
<i>Prunus spinose</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rugose</i>	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (S)
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Obstbaum-Hochstämme:

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, u.Ä.) ist für das gesamte Baugebiet untersagt.

6.3

Grenzabstände

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.

7. Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

7.1

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

7.1.1

Zum Gewerbegebiet

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Lagerplätze etc.	Mindestens 20 m
Bis zu Einzäunungen	Mindestens 10 m ¹⁾
Bis zu Bäumen	Mindestens 10 m ¹⁾
Bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	Mindestens 7,50 m ²⁾

1) Soweit geländebedingt die Einzäunung/Baum nicht tiefer liegt als die Fahrbahnoberkante der St 2131. Ansonsten ist der Abstand nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt zu vergrößern.

2) Jedoch stets außerhalb Straßengrund.

7.1.2

Zur Ausgleichsfläche

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Werbeanlagen, Lagerplätze etc.	Mindestens 20 m ³⁾
Bis zu Einzäunungen	Mindestens 10 m ^{1) 3)}
Bis zu Bäumen	Mindestens 10 m ^{1) 3)}
Bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	Mindestens 7,50 m ^{2) 3)}

1) Soweit geländebedingt die Einzäunung/Baum nicht tiefer liegt als die Fahrbahnoberkante der St 2131. Ansonsten ist der Abstand nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt zu vergrößern.

2) Jedoch stets außerhalb Straßengrund.

3) Jedoch stets außerhalb der schraffierten Fläche „A“


Zeichenerklärung

1. Erläuterung der Nutzungsschablone

GE	o
0,6	0,9
WH = 10,0 m	SD, PD, FD

GE	->	Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
0	->	offene Bauweise
0,6	->	Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß
0,9	->	Geschossflächenzahl 0,9 als Höchstmaß
WH = 10,0 m	->	maximal zulässige Wandhöhe (gem. BayBO Art. 6)
SD, PD, FD	->	Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig

2. Bauweise

- 2.1.  Baugrenze
- 2.2. 3° bis 20° zulässige Dachneigung für alle Dachformen

3. Art der Baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

- 3.1 Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind erlaubt:
- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Pro Parzelle ist nur eine Wohnungseinheit für Aufsichtspersonen / Betriebsinhaber/-Leiter erlaubt
- 3.2 Um den Erhalt des Gewerbegebietes auch für eine eventuelle spätere Nutzung anderer Eigentümer zu sichern, werden folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen:
- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
 - Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
 - Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten
- 3.3 Um die Ansiedlung einer Arztpraxis zu ermöglichen, wird auf der Erweiterungsfläche von Deckblatt Nr. 1 eine Anlage für gesundheitliche Zwecke explizit erlaubt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1. Grundflächenzahl

GRZ 0,6

Max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

4.2. Geschossflächenzahl

GFZ 0,9

Max. zulässige Geschossflächenzahl pro Grundstück

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen und der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser einschl. Umfassungswände sind mit einzurechnen.

4.3. Höhe der baulichen Anlagen

maximal zulässige Wandhöhe: 10,00 m (Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers)

5. Verkehrsflächen

5.1.



Straßenverkehrsflächen, Gehwege, einschl. Mehrzweckflächen

5.2.



Fahrbahnrand

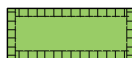
6. Grünflächen

6.1.



Grünfläche mit besonderen Auflagen bzgl. Bepflanzung

6.2.



Grünfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich

6.3.



Pflanzgebot für Hecken/Sträucher

7. Sonstige planliche Festsetzungen

7.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

7.2.







Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Deckblattes

7.3.



anbaufreie Zone Staatsstraße, keine baulichen Anlagen, Einzäunungen und Bepflanzungen

- | | | |
|------|---|--|
| 7.4. |  | befestigte Flächen, wasserdurchlässig |
| 7.5. |  | Sichtdreiecke |
| 7.6. |  | Emissionsbezugsfläche |
| 7.7. |  | Bestehender Stauraumkanal zur Regenrückhaltung aus 1. Bauabschnitt |

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 Bebauungsplanes „GE Eislacken“ mittels Deckblatt Nr. 1 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 m². 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: „Ortsabrundung“ -> 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 –ablufbahnen

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. Ökologische Bilanzierung

Der Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes hat eine Größe von 7.475 m², die Erweiterungsfläche umfasst 1.337 m².

Die Eingriffsflächen sind als Bereich mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen.

Für die betroffenen Flächen der Kategorie A I gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 an. Da es sich jeweils um Bestände mit intensiver Nutzung und anthropogener Überprägung handelt und aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, wurde für diese Flächen der Faktor 0,3 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung der Satzung eine Ausgleichserfordernis in m².

Flächenart	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche in m ²
Kategorie A I	8.812 m ²	0,3	2.643,6 m ²
<u>Summe</u>	<u>8.812 m²</u>		<u>2.643,6 m²</u>

1.4.5. 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.

Somit ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 2.644 m².

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

Pflanzung von mind. 25 St. Hochstamm-Streuobstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche), Pflanzabstand mind. 8 m, max. 12 m, innerhalb der Ausgleichsfläche. Grünfläche innerhalb der Ausgleichsfläche: Extensivgrünland, Schnittzeitpunkt frühestens 15. Juni, vollständiger Verzicht auf den Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln. Mähgut muss entfernt werden, letzter Schnitt kann auch gemulcht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der gesamten Flur-Nr. (2.954 m²) durchgeführt, wodurch sich eine Restfläche von 310 m² für weitere Ausgleichsmaßnahmen ergibt.

C. **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Jandelsbrunn hat in der Sitzung vom __.__.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „GE Eislacken“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2020 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2020 hat in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2020 hat in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Jandelsbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Jandelsbrunn, den __.__.2020

Freund, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Jandelsbrunn, den __.__.2021

Freund, 1. Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung „GE Eislacken“ Deckblatt Nr. 1 wurde am __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Jandelsbrunn, den __.__.2021

Freund, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jandelsbrunn, den __. __. 2021

(Siegel)

Roland Freund, 1. Bürgermeister

D. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat Jandelsbrunn hat am __. __. 2020 nach §8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO die Änderung des Bebauungsplanes „GE Eislacken“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „GE Eislacken“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Gewerbebaus für eine nicht störende Arztpraxis zu schaffen. 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. Ziel dieser Gewerbegebietsausweisung ist auch die medizinische Versorgung im ländlichen Raum auszubauen und zu stärken.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 31 im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

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

3.1 Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind erlaubt:

–Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze

–Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

–Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Pro Parzelle ist nur eine Wohnungseinheit für Aufsichtspersonen / Betriebsinhaber/-Leiter erlaubt

3.2 Um den Erhalt des Gewerbegebietes auch für eine eventuelle spätere Nutzung anderer Eigentümer zu sichern, werden folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen:

–Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen

–Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke

–Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

–Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

- 3.3 Um die Ansiedlung einer Arztpraxis zu ermöglichen, wird auf der Erweiterungsfläche von Deckblatt Nr. 1 eine Anlage für gesundheitliche Zwecke explizit erlaubt.

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 Gewerbeparzelle von mind. 10 m³ Inhalt mit einer Drosseleinrichtung
- 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-Holsystems (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 Geruchsmissionen 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 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

E. Anlagen

Anlage 01: Lageplan M = 1 : 1.000