

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
UMWELTBERICHT
„WA HINTEREBEN“
DECKBLATT NR. 30



GEMEINDE JANDELSBRUNN, ORTSTEIL HINTEREBEN
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Fassung vom 11.11.2020

Inhaltsverzeichnis

I Begründung Flächennutzungsplan	4
I.1 Luftbild	4
I.2 Flächennutzungsplan derzeit gültig	5
I.3 Flächennutzungsplan Deckblattnr. 30	5
I.4 Lageplan	6
I.5 Anlass der Planung	7
I.5.1 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	7
I.5.2 Geographische Lage.....	8
I.5.3 Erschließung	9
II Umweltbericht	11
II.1 Einleitung	11
II.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
II.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	11
II.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Prognose bei Durchführung der Planung	12
II.4.1 Schutzgut Mensch (Lärm).....	12
II.4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)	13
II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	13
II.4.4 Schutzgut Boden	14
II.4.5 Schutzgut Wasser	15
II.4.6 Schutzgut Klima und Luft.....	16
II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild	17
II.4.8 Schutzgut Kultur – und Sachgüter	18
II.4.9 Wechselwirkungen	18
II.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18

II.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
II.6.1 Vermeidung und Verringerung	18
II.6.2 Ausgleich und Einstufung	19
II.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	20
II.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
II.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
II.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21

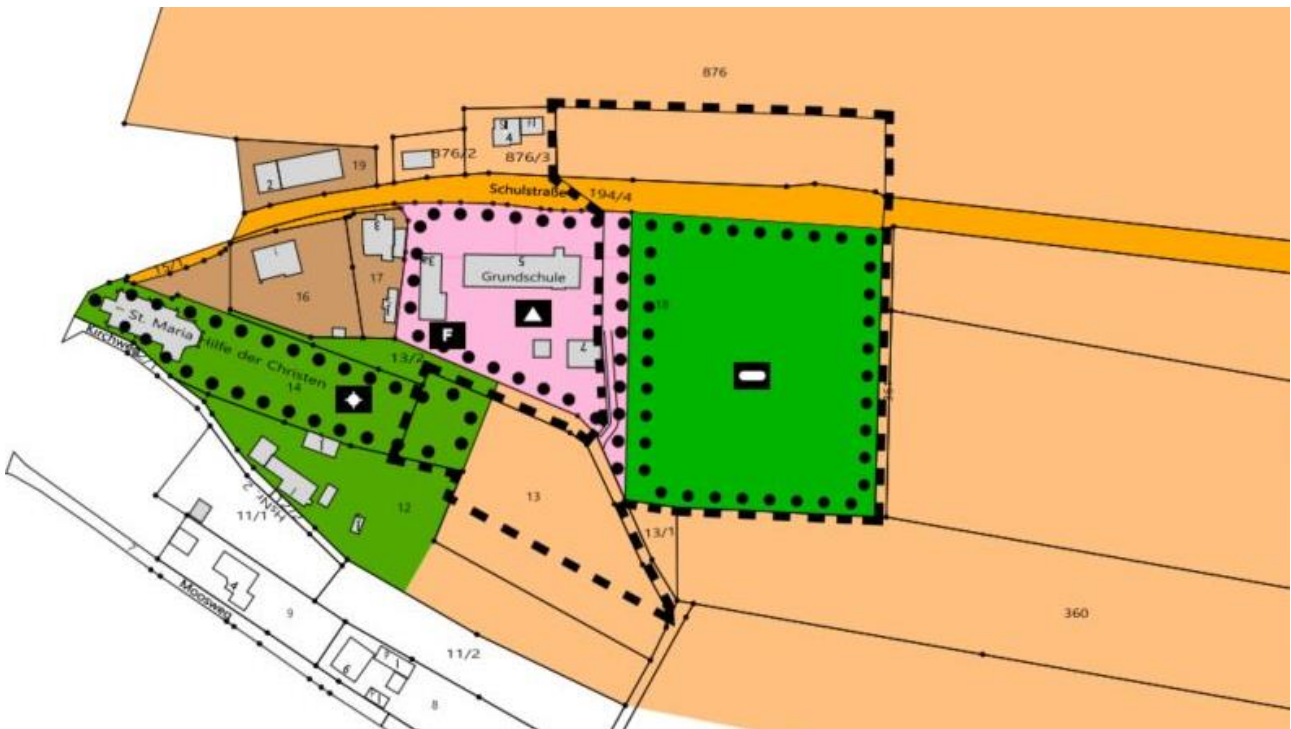
I. BEGRÜNDUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I.1 LUFTBILD



Abbildung 1 Luftbild aus BayernAtlas

I.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DERZEIT GÜLTIG



I.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 30



I.4 LAGEPLAN

f

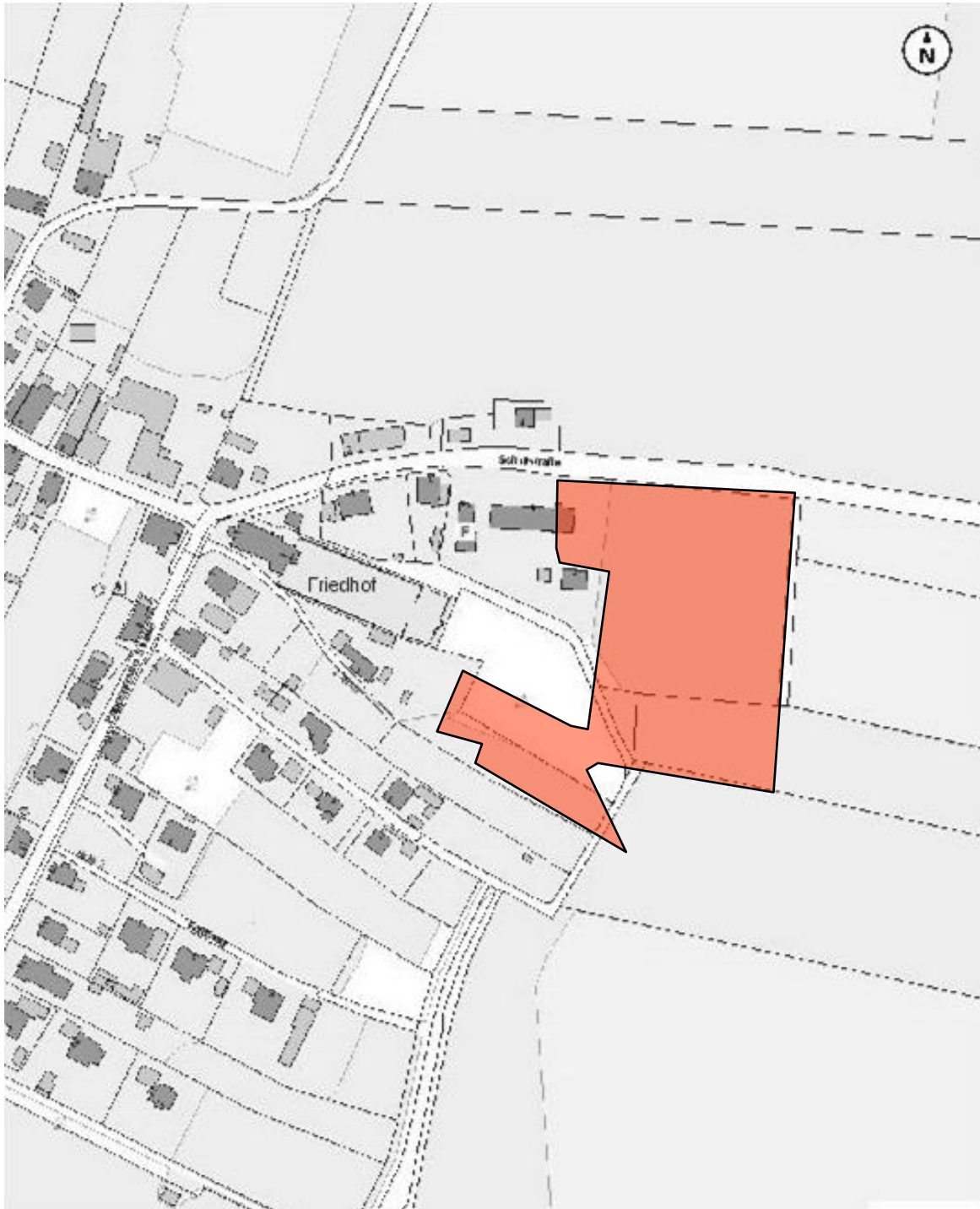


Abbildung 2 Unbeglaubigter Lageplan von Geodatenonline

I.5 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat am 04.02.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan WA „Hintereben“ durch das Deckblatt Nr. 30 im Nordosten der Ortschaft Jandelsbrunn zu ändern, um ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO auszuweisen.

Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs auf den Sportplatz der ehemaligen Grundschule Hintereben.

I.5.1 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die geplante Ausweisung des Baugebiets dient zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Bauland innerhalb der Gemeinde Jandelsbrunn. Für dieses Gebiet wird die Gemeinbedarfsfläche Sportplatz und ein Teilbereich der Grundschule Hintereben weichen.

Zurzeit liegen der Gemeinde 6 Reservierungen für Grundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden vor, überwiegend von jungen Paaren oder Familien aus dem Gemeindegebiet oder aus dem näheren Umkreis.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen wichtig, da sie 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 Gemeinde verfügt über keine eigenen Bauflächen am Hauptort 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.

Insbesondere sollen junge Familien am Ort gehalten oder neue durch Zuzug gewonnen werden. Das Ziel ist einer Abwanderung entgegen zu wirken. Dies ist u. a. nicht nur für den Erhalt der Infrastruktur, sondern auch für eine langfristig ausgewogene Alters- und Sozialstruktur unverzichtbar.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der bestehenden Strukturen ohne großen Aufwand möglich.

Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Jandelsbrunn im Ortsteil Hintereben die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet mit einer kurzen fahrminutigen Anbindung an die Ortsmitte. Das Plangebiet rundet den Ortsteil Hintereben nach Osten ab, es entsteht ein neuer geschlossener Ortsrand.

Bedarfsprüfung Einwohnerentwicklung:

Prognose:

Der Demografie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom Juli 2019 berechnet für die Gemeinde Jandelsbrunn bis 2031 folgende Entwicklung:

Ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 3344 Einwohnern im Jahr 2017 prognostiziert das Landesamt für Statistik, dass die Einwohnerzahl bis 2031 auf 3200 kontinuierlich sinkt. Dies würde eine Abnahme um ca. 4,3 % bedeuten.

Tatsächliche Entwicklung:

Dieser negative Trend zeichnet sich an den vielen Bauanfragen junger Familien nicht ab, die an die Gemeinde gestellt wurden.

Außerdem weisen die tatsächlichen Einwohnerzahlen von Jandelsbrunn einen Zuwachs der Gemeinde von ca. 8,7 % auf.

2016: 3.259

2017: 3.568

2018: 3.537

2019: 3.542

Die Gemeinde Jandelsbrunn hat sich um einen Grunderwerb bemüht, konnte aber keine Bauflächen am Hauptort erwerben, so dass diese Potenziale zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes nicht zur Verfügung stehen. Da die beplante Fläche in Besitz der Gemeinde liegt, ist eine schnelle Planung und Durchführung des Vorhabens möglich.

Die geplante Wohnbebauung in Hintereben wird nach Lage und Umfang als städtebaulich vertretbar erachtet und trägt zur Stärkung des Hauptortes bei. Die Örtlichkeit mit der Erweiterung der bestehenden Ortsstruktur Richtung Osten wird als besonderer Standortvorteil erachtet.

I.5.2 GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet Hintereben liegt ca. 3 km nordwestlich der Gemeinde Jandelsbrunn an der Schulstraße. Das Gebiet ist, außer im Westen, umgeben von wiesen- und landwirtschaftlichen Flächen. Zudem schließt an den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen genutzten Grundschule und der Feuerwehr, auf dem sich noch ein Wohngebäude des Schuldirektors befindet.

Von der Änderung berührt ist das Grundstück mit der Flur-Nrn. 18 der Gemarkung Hintereben, Gemeinde Jandelsbrunn, das durch die Änderung zweigeteilt wird. Die Gemeinbedarfsfläche Schule und Feuerwehr bleibt bestehen, der Sportplatz weicht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Des Weiteren ist ein Teilbereich einer landwirtschaftlichen Grünfläche mit der Flurnummer 876 gegenüber der Schulstraße betroffen.

Die maximale Ausdehnung des Wohngebiets beträgt in der Länge von Süden nach Norden ca. 138 m und in der Breite ca. 112 m. Das Gelände ist flach und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 653 m ü. NN. In den Geltungsbereich wurde zudem die ermittelte Ausgleichsfläche von 2.992,35 m² auf der Flurnummer 13 aufgenommen.

Die gesamte Fläche der von der Änderung betroffenen Grundstücke: ca. 16.881,74 m² (1.69 ha)

I.5.3 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebiets ist durch eine schnelle Anbindung an die Staatsstraße 2632 sichergestellt. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die Schulstraße, die in eine Ringstraße führt.

Wasserversorgung

Trink-, Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar und kann ohne großen Aufwand erweitert werden. Löschwasserversorgung und erforderliche Feuerwehrezufahrten können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden.

Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet und kann ohne großen Aufwand erweitert werden.

Telekommunikations- und Stromnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Ferner sind auch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG vorhanden.

Weiterführende Planungen im Zusammenhang mit den Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Bayernwerk AG können auf der Ebene eines Bebauungsplans abgestimmt werden. Entsprechende Hinweise zu Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen in den Schutzzonenbereichen können ebenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans abgehandelt werden.

Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Müllbeseitigung

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

Grünflächen

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Belange

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 Flächen muss eingeschränkt möglich sein.

Straßenverkehrslärm

Durch die Anbauverbotszone von 10,00 m beidseitig der Kreisstraße ab dem äußeren Rand der Fahrbahn-decke werden die Baukörper von der Straße abgerückt. Die Straßenverkehrslärmsituation wird dadurch verbessert. Zusätzlich wird empfohlen schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nicht in Richtung Straße zu planen.

Industrie-/Gewerbelärm

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich keine lärmstörenden Betriebe. Somit sind keine freizu-haltende Pufferflächen oder Abstandsflächen für Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

Durch die angrenzende Schule und den neu geplanten Spielplatz in der Mitte des Wohngebiets kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist.

II. UMWELTBERICHT

II.1 EINLEITUNG

Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt eine überschlägige Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs ohne Berücksichtigung der auf Flächennutzungsplanebene unverbindlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Mit dem zu erwartenden Ausgleichsbedarf kann die Gemeinde frühzeitig beginnen, potentielle Ausgleichsflächen zu erwerben.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant das Gemeindegebiet Hintereben, um ein neues Wohnbaugebiet zu erweitern, um der Nachfrage von ortsansässigen Bauwerber nachzugehen. Zur genauen Vorhabensbeschreibung wird auf die Begründung des Flächennutzungsplans verwiesen.

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

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Planung gehören, beschreibt § 1 Abs. 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.

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.

I.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 Fläche hatte bisher nur bedingt eine bedeutsame Wichtigkeit für die Erholungsnutzung, da die Flächen entweder intensiv als Grünland oder als Sportplatz genutzt wurden.

Das Baugebiet ist geringfügig dem Verkehrslärm, der im Norden angrenzenden Schulstraße vorbelastet. In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie Geruch, Lärm, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Durch den nicht mehr vorhandenen Betrieb der Grundschule Hintereben, die westlich an das Plangebiet angrenzt, ist kein Lärm seitens Schüler zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden beispielsweise 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 umgebenden Wohnbebauungen in Bezug auf den zusätzlichen Verkehrslärm wird es nicht erheblich geben. Denn die Wohnsiedlung befindet sich am Ortsrand.

Durch die interne Erschließung werden die zukünftigen Anwohner einer geringen kurz andauernden Lärmbelastung, bedingt durch den Verkehr, ausgesetzt. Durch den neu geplanten Spielplatz in der Mitte des Wohngebiets kann es tagsüber und vor allem an den Wochenenden zu einer Lärmbelastung kommen, die aber aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen ist. Dies gilt auch für die möglichen Immissionen ausgehend von der Landwirtschaft.

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 Planungsgebiets bestehen entweder im Norden aus dem intensiv genutzten Grünland oder aus einem Fußballsportplatz. Das Planungsgebiet hatte dadurch bisher nur eingeschränkt, positive Auswirkungen auf die Erholung.

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. Die geplante Spielfläche für Kinder wirkt sich zusätzlich positiv auf diese Kategorie aus.

Ergebnis:

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

II.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, sowie der bestehenden Rasenfläche des Sportplatzes, die keine großen Bedeutungen für die bereits existierenden Lebensräume der vorhandenen Tiere besitzt.

Ein Landschaftsschutzgebiet oder Biotop sind im vorliegenden Geltungsbereich nicht vorhanden, aber in Umkreis von 200-300m vorhanden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Flächen, die im Ökoflächenkataster aufgelistet sind:

Auf der Flurnummer 18, Gemarkung Hintereben befindet sich ein 401,14 m² große Ökofläche, die die ÖFK ID 199003 besitzt und als Ausgleichsfläche für die Gemeinde Jandelsbrunn dient. Die Bepflanzung auf der beschriebenen Fläche bleibt vorhanden und kann weiterhin als Lebensraum für Tiere dienen. Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 13/1, Gemarkung Hintereben. Sie besitzt die ÖFK ID 199002 und eine Größe von 318,16 m². Beide Ökoflächen bleiben von der Bebauung unberührt.

Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Abtragungen und flächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird.

Die Versiegelung wird auf das nötigste Maß begrenzt und auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Ökoflächen und die bestehende Bepflanzung bleiben bestehen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da die bereits existierende Bepflanzung soweit bestehen bleiben und weitere Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs entweder in den privaten Gärten und innerhalb des Spielplatzes entstehen werden, werden die Auswirkungen gering ausfallen. Zusätzlich wird festgelegt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein klein- und großkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

Ergebnis:

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

Im Untersuchungsgebiet liegen laut Geologischer Karte von Bayern (M 1:25.000) feinkörniger Granit vor und laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25000) ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort flächig 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.

Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. 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 Festlegung der Grundflächenzahl in den Festsetzungen können die Auswirkungen weiter vermindert werden.

Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische 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 liegen keine Kleingewässer oder Oberflächengewässer vor.

Baubedingte Auswirkungen:

Bei der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass ausreichende Schutzmaßnahmen vor wild abfließenden Oberflächenwasser getroffen werden.

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.

Die Fläche ist aufgrund dessen Randlage ein gut durchlüftetes Gebiet. Die betrachteten Flächen verfügen über 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 offenen Bebauung weiterhin 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 Größe des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

Ergebnis:

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

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m westlich und 180 m nördlich vom Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ entfernt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung als Wohngebiet nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehenden Straßenverbindungen und die umliegenden Gebäude veränderten Landschaftsbildes. Momentan bestehen die Flächen des Planungsgebietes aus intensiv genutzten Grünflächen und einem Spiel- und Freizeitplatz und tragen zu einem Teil positiv zum Landschaftsbild bei.

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.

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.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Gering	Gering	Mittel	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 und der Sportplatz erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären an diesem Standort gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet größer ausfallen, 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
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurchgrünung
- Gehölzbeseitigung nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig

II.6.2 Ausgleich und Einstufung

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen heraus-gegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Im Plan:	An der Schulstraße
Flurnummer(n):	18; 876 Gemarkung Hintereben, Gemeinde Jandelsbrunn
Größe des Deckblattes in ha:	ca. 1,38 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	Kleiner-Gleich 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung:	Das Planungsgebiet besteht im Bestand aus einem Intensivrasen der schulischen Sportanlage und an der gegenüberliegenden Straßenseite aus einer landwirtschaftlichen intensiv genutzten Grünfläche. Das Plangebiet dient als Erweiterung der bestehenden Dorfstruktur.
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,28 – 0,69 ha
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in Form einer externen Ersatzfläche auf der Flurnummer 13 nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

II.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHLEITEN

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

Zurzeit liegen der Gemeinde mehrere 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 Gemeinbedarfsfläche Sportplatz und als landwirtschaftliche Fläche dar. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich. Dieser wird zukünftig als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit als Sportplatz oder landwirtschaftliches Grünland genutzt, Gehölzbestände sind keine vorhanden. Die Neuplanung verursacht mittlere anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Die Planung sieht als Ziel die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs.

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 mittleren 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	Mittel	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Landschaftsbild	Gering	Gering	Mittel	Gering
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor