

GEMEINDE JANDELSBRUNN
LANDKREIS FREYUNG - GRAFENAU



BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBE GEBIET
HEINDLSCHLAG NORDWEST“

Elisabeth Knödseder
Dipl.Ing.FH Architektin
Zimmermandling 29
94065 Waldkirchen
Tel. 08581/910410

ENTWURF 25.01.2021

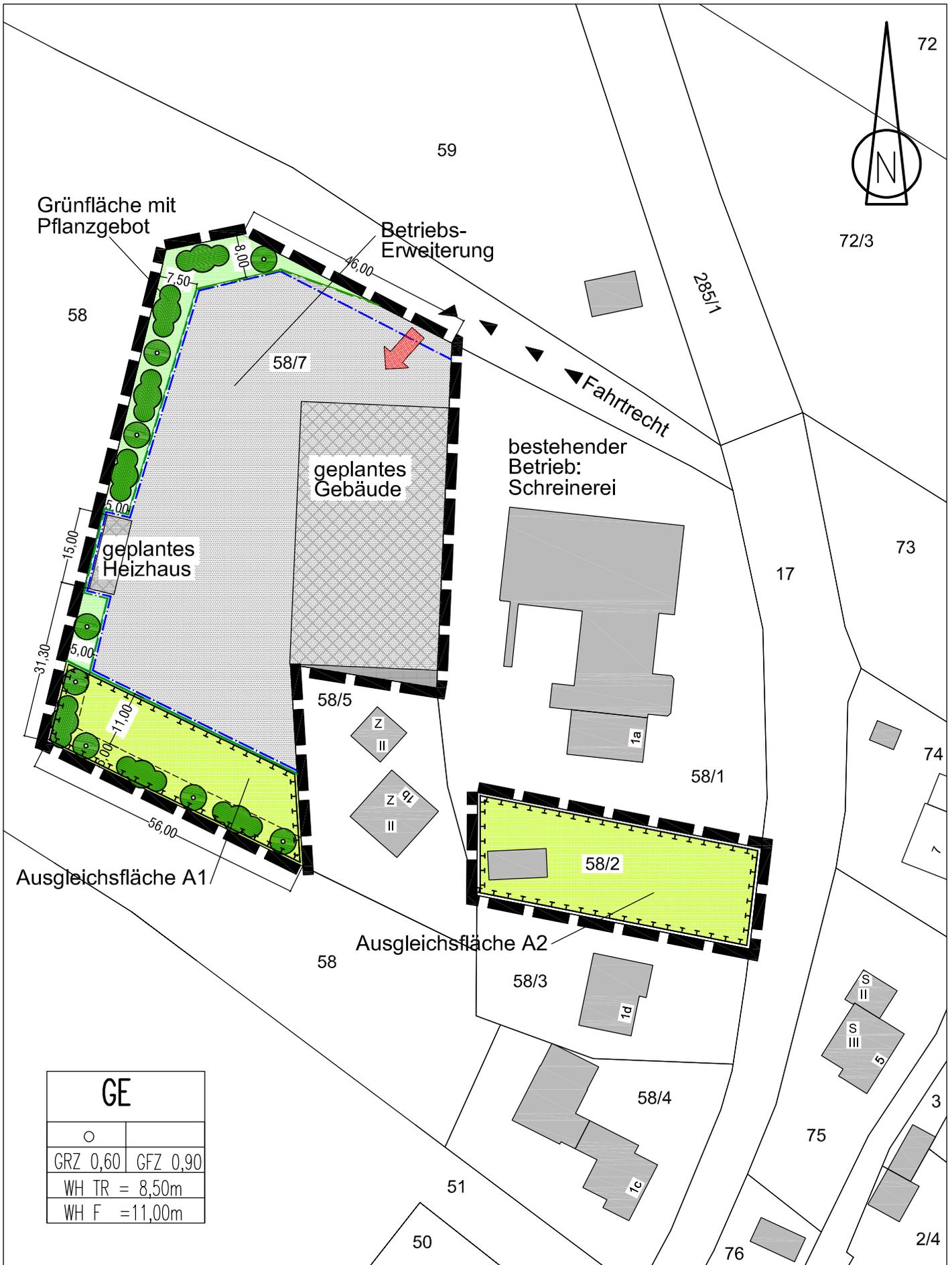
INHALTSVERZEICHNIS

I.	Satzung	3
II.	Zeichnerischer Teil Lageplan 1:1000 - Geltungsbereich	4
III.	Planliche Festsetzungen (Zeichenerklärung)	5
IV.	Textliche Festsetzungen	6-10
V.	Begründung	11-28
VI.	Verfahrensvermerke	29
VII.	ANHANG Lärmschutzgutachten	

I. Satzung

Die Gemeinde Jandelsbrunn, Landkreis Freyung-Grafenau, erlässt aufgrund des §2, Abs.1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom Januar 1991

diesen **Bebauungsplan als SATZUNG.**



GE	
○	
GRZ 0,60	GFZ 0,90
WH TR = 8,50m	
WH F = 11,00m	

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Für Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß §8 BAUNVO
Abs.1, Abs.2, Satz 1 u.2, Abs.3 Satz 1,

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,60 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze
GFZ 0,90 Geschossflächenzahl GFZ als Obergrenze
WH TR 8,50 Wandhöhe traufseitig 8,50m als Obergrenze
WH F 11,00 Wandhöhe firstseitig 10,00m als Obergrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

○ offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum zu pflanzen, variabler Standort (siehe Artenliste)



geplante Strauchpflanzungen, Feldgehölze (siehe Artenliste)



Ausgleichsflächen



private Grünfläche mit Pflanzgebot

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7,50 Maßangabe



Ein- und Ausfahrtsbereich

II. Für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen zum Grenzstein



bestehende Gebäude



geplantes Gebäude

75

Flurstücksnummer

Hinweis: Leitungsführungen können Abweichungen enthalten. Der Bauherr hat selbstverantwortlich die Leitungen zu überprüfen. Rechtliche Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

IV. Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO – äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Gebäude Gebäude müssen so konzipiert und eingegrünt werden, dass sie landschaftlich nicht ungünstig in Erscheinung treten.
- 1.1. Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach;
Dachausrichtung so, dass Solarenergienutzung möglich ist.
- 1.2. Dachneigung Pultdach und Satteldach 3° - 20°
Flachdach 1° - 3°
- 1.3. Dach-
eindeckung Bei Flachdach Kies und ähnliches, allseits waagrechte Traufe, kein Überstand; bei sonstigen Dächern nicht reflektierende Bleche, Ziegel- oder Betonpfannen naturrot oder Brauntöne; technische Aufbauten für Solarenergie oder andere Energieträger sind möglich, wenn zur Vermeidung von Blendwirkung in Bezug auf den nahen Verkehr nur geneigte, blendfreie Oberflächen verbaut werden. Die Höhe der technischen Aufbauten für Solarnutzung sollte 1,50m nicht überschreiten.

2. Außenanlagen
- 2.1. Stützmauern sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen zulässig.
- 2.2. Stellplätze generell sind Stellplätze flächenmäßig zu komprimieren und nach Möglichkeit in die Hangstruktur zu integrieren.
Stellplätze sind nicht zu versiegeln. Es ist ein Pflasterbelag mit offenen Fugen einzubauen (z.B. Betonpflaster, ect.)
- 2.3. Verkehrs-
Anlagen für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in genügender Zahl gem. Stellplatzverordnung nachzuweisen.
Um die Abfallentsorgung durch moderne Müllfahrzeuge zu sichern, muss gewährleistet sein, dass auf den Privatgrundstücken des Gewerbetreibenden ausreichend befestigte Wendemöglichkeiten vorhanden sind.
- 2.4. Abwehrender
Brandschutz Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstück einschl. ihren Zufahrten müssen Art. 12 BayBO und DIN 14090 entsprechen.
- 2.5. Gelände-
Verhältnisse Das Gelände der Parzelle darf so eingeebnet werden, daß eine einfachere Bebauung ermöglicht wird.
Mit dem Bauanträgen sind Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen Verlauf des ursprünglichen und geplanten Gelände zeigen.
- 2.6. Wassergefährdende
Stoffe werden bei Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen oder hergestellt, ist dies bei den jeweiligen Bauanträgen aufzuzeigen.
- 2.7. Ver- und Entsorgungs-
Anlagen Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayerwald Netz GmbH rechtzeitig zu melden.

- 2.8 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen
Die Bauflächen werden über die bestehende private Einmündungzufahrt zur Kreisstraße FRG 51 erschlossen.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

Festsetzungen nach Art.3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landwirtschaft und die Erholung in der freien Natur (BAYNATSCHG)

1. Grünflächen

1.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Für geschlossene Pflanzflächen zur Eingrünung und Abschirmung sind folgende Anforderungen an Fülle und Anzahl nachzuweisen:

Je 100m ² Pflanzfläche	1 Großbaum STU 18-20
	2 Kleinbäume HEI 2xv
	20 Sträucher 2xv 60-100

Güteanforderungen siehe Festsetzung Punkt B 9.
Monokulturen sind unzulässig.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen. Pflanzgruben bzw. Baumscheiben in befestigter Fläche müssen einen Mindestdurchmesser von 2m aufweisen. Die Pflanzgrubentiefe muss mind. 1,00m betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasenpflaster, rasen oder anderen Bepflanzungen zu versehen.

Bei der Eingrünung an der Westseite zu der noch intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzfläche muss auf hoch wachsende Bäume verzichtet werden, um später Bewirtschaftungsnachteile weitgehend zu mildern.

Außerdem ist der gesetzliche Pflanzabstand auch bei Heckenanpflanzung einzuhalten.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.2 Ausgleichsflächen

Ein Teil der Ausgleichsfläche A1 kann auf der Planfläche Fl.Nr 58/7 der Gemarkung Heindlschlag im südlichen Bereich angelegt werden. Hier ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung mit einer Länge von 55 m und einer Breite von 5 m anzulegen, die durch Strauchpflanzungen ergänzt wird, so dass ein Gehölzsaum entsteht. Punktuelle 3-reihige Gehölzpflanzung im Raster 1,5 m x 1,5m aus heimischen Pflanzenarten der Pflanzlisten.

Folgende Anforderungen an Fülle und Anzahl der Pflanzung sind nachzuweisen:
Je 100m² Pflanzfläche

- 1 Großbaum STU 18-20
- 2 Kleinbäume HEI 2xv
- 30 Sträucher 2xv 60-100

Güteanforderungen siehe Festsetzung Punkt B 9.

Gleich angrenzend an den Gehölzsaum wird eine extensiv genutzte Wiese mit vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischen Dünger) und Pflanzenschutzmittel angelegt. Die Mahd mit Mähgutabfuhr ist frühestens ab 15.06. eines Jahres durchzuführen. Die Fläche kann auch mehr als einmal pro Jahr genäht werden.

Der zweite Teil der Ausgleichsfläche A2 wird auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Heindschlag angelegt. Hier befindet sich ein Geräteschuppen mit Photovoltaikanlage. Die Fläche wird von intensiv genutzter Grünfläche zur extensiv genutzten Blumenwiese aufgewertet.

Anlegung einer extensiv genutztem Wiese mit vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischen Dünger) und Pflanzenschutzmittel. Die Mahd mit Mähgutabfuhr ist frühestens ab 15.06. eines Jahres durchzuführen. Die Fläche kann auch mehr als einmal pro Jahr genäht werden.

Der Unterhaltungszeitraum der Ausgleichsfläche beträgt 25 Jahre.

2. Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.
3. Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Sie dürfen nicht kantig angelegt werden, sondern sind landschaftsgerecht weich auszuführen.
4. Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
5. Einfriedungen sind zulässig als Hecken in frei wachsender Form sowie als Gitter- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis zu 2,50m in den Farben grau oder grün.
6. oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern.
Die Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden (zulässig sind z.B. Schotterrassen oder Pflasterbeläge mit Rasenfugen), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. (z.B. Wasserschutz)
7. Bei Wegen, Lagerflächen und sonstigen für Betriebsabläufe erforderlichen Befestigungen soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.
8. Das Niederschlagswasser auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, ist zu versickern.
9. Artenauswahl für Neupflanzungen
 - 9.1 Bäume 1.Wuchsordnung
Pflanzqualität mindesten
Alleebaum, Hochstamm oder Stammbusch 3xv
Stammumfang 18-20

Arten:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Populus tremula Pappel
Quercus Robur Stieleiche
Salix caprea/aurita Weidenarten
Tilia cordata/platiphyllos Linde
Ulmus glabra Bergulme

- 9.2 Bäume 2.Wuchsordnung
Pflanzqualität mindesten Hochstamm, Stammbusch, Solitärbaum
Stammumfang 16-18
- Arten:
 Alnus glutinosa Schwarzerle
 Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula Birke
 Crataegus monogyna Weissdorn
 Malus domestica Apfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Salix caprea/aurita Weidenarten
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Obstbäume Hochstamm
- 9.3 Bäume 1. u. 2.Wuchsordnung
Pflanzqualität mindesten Heister 2xv
200-250
- Arten:
Wie 9.1 und 9.2
- 9.4 Sträucher
Pflanzqualität mindesten Sträucher 2xv
60-100
- Arten:
 Corylus avellana Haselnuss
 Lonicera nigra Heckenkirsche
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Salix caprea/aurita Weidenarten
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa Traubenholunder
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball
 Prunus spinosa Schlehe
- 9.5 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung in privaten Flächen wie Verkehrsbegleitgrün, Innenbereiche, Baumscheiben.
- Pflanzqualität mindesten Sträucher 2xv
- Arten:
 Amelanchier lam. Felsenbirne
 Forsythia Goldglöckchen
 Syringa Flieder
 Rosa Park- und Strauchrosen
 Lonicera nigra Heckenkirsche
 Rubus fruticosus Brombeere
 Prunus spinosa Schlehe
10. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl gemäß 9. freigestellt
- Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie
- Picea pungens Blaufichte in Arten
 Fagus sylv. Pendula Hängebuche
 Salix alba tristis Trauerweide
 Chamke cyparis Scheinzypressen Arten
 Thuja Thuje
 sowie alle Arten von Nadelgehölzen

11. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften vom Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Strassenbauamt, usw. Zu beachten, z.B. Mindestabstand für Baumpflanzungen bei
Übergeordneten Strassen 4,50m vom Fahrbahnrand
Freileitungen 8,00m beidseitig der Leitungstrasse

C. Immissionsschutzmaßnahmen

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BAUNO

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. GEOPLAN mit Bericht Nr. ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

V. Begründung

Gliederung

1. Anlass der Aufstellung
2. Lage
 - 2.1 Regionale Lage
 - 2.2 Lage des Plangebietes in Jandelsbrunn
3. Auswahl des Erschließungsgebietes
 - 3.1 Vorgaben
 - 3.2 Städtebauliche Situation und Planungsziel
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Erschließung
5. Hinweise für die Planung
 - 5.1 Gelände- und Bodenverhältnisse
 - 5.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
6. Schallschutz
7. Grünordnung / Eingriffsregelung

1. Anlass der Aufstellung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde Jandelsbrunn in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

Die Gesamtentwicklung der Gemeinde Jandelsbrunn und vorrangig konkreter Bedarf erfordert die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen.

Um der steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen eines bereits bestehenden und etablierten Unternehmens gerecht zu werden, ist die Gemeinde Jandelsbrunn darauf angewiesen ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das ausgewiesene Gewerbegebiet schließt unmittelbar an den bereits bestehenden Gewerbebetrieb an, so dass das Anbindegebot berücksichtigt ist. Gewerbliche Flächen an einem anderen Standort in der Gemeinde erscheinen für dieses Unternehmen nicht sinnvoll.

Auch im Interesse der Erhaltung bzw. Vermehrung von Arbeitsplätzen in dieser schwach strukturierten Region ist die Ausweisung weiterer Gewebeflächen dringend notwendig. Eine Stabilisierung bzw. Verbesserung der Arbeitsmarktsituation kann der abzeichnenden Abwanderung in die Verdichtungsräume entgegenwirken, bzw. die Zuwanderung in den ländlichen Raum sogar fördern.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Jandelsbrunn gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern, Planungsregion 12 und zu den östlichen Gemeinden dieser Region.

Sie liegt an den südlichen Ausläufern des Bayerischen Waldes, in unmittelbarer Nähe zu Österreich und der Tschechischen Republik.

Die Nachbargemeinden sind

Im Norden Grainet,
im Nordosten Neureichenau und Breitenberg im Südosten,
im Süden Sonnen und
im Westen Waldkirchen

Verwaltungssitz ist der Landkreis Freyung-Grafenau in Freyung.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt 42,42 qkm in einer Höhenlage von durchschnittlich 640 m über dem Meer.

Die Verkehrsanbindung gewährleistet die Kreisstraße FRG 51

Im ca. 20 km (Luftlinie) entfernten Ort Philippsreut befindet sich ein Grenzübergang in die Tschechische Republik, im 10 km (Luftlinie) entfernten Ort Breitenberg ein Grenzübergang nach Österreich (Mühlviertel).

2.2 Lage des Plangebietes in Jandelsbrunn

Das geplante Gewerbegebiet GE

" Heindlschlag -Nordwest"

liegt im Südwesten der Gemeinde Jandelsbrunn,
westlich der Kreisstraße FRG 51 (Erlauzwiesel-Heindlschlag) ,

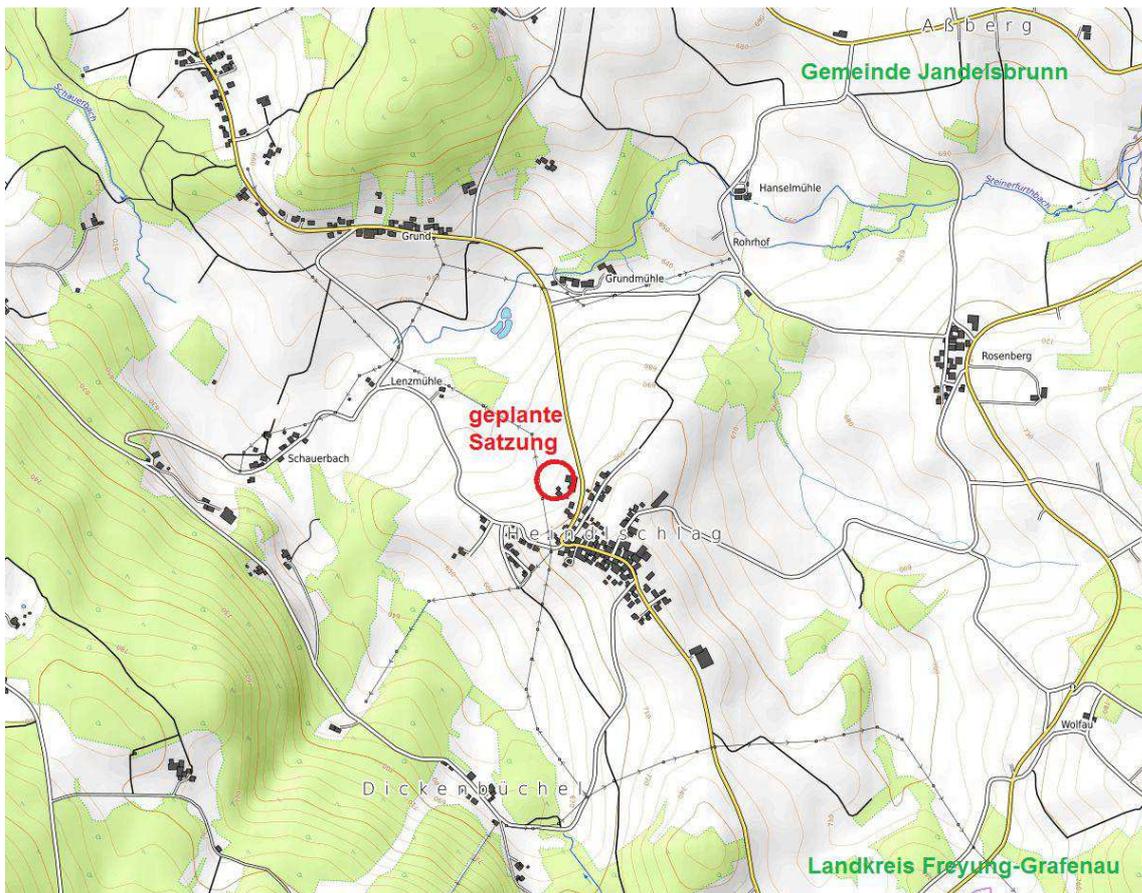
Die Größe des Plangebietes beträgt 6400 qm.

Das Plangebiet wird begrenzt

Im Osten durch den bestehenden gewerblichen Schreinereibetrieb mit der Fl.Nr. 58/1, Gemarkung Heindlschlag,
Im Norden und Westen durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Fl.Nr. 58 und der Fl.Nr. 59, Gemarkung Heindlschlag.
Im Süden durch das bestehende Wohngebäude des Betriebsinhabers mit der Fl.Nr. 58/5 der Gemarkung Heindlschlag und durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Fl.Nr. 58, Gemarkung Heindlschlag.

Das Plangebiet wird aus der Fl.Nr. 58/7 der Gemarkung Heindlschlag gebildet.

Das Plangebiet der Ausgleichsmaßnahme A2 wird aus der Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Heindlschlag gebildet.



Übersichtsplan (Ausschnitt) nicht maßgetreu

3. Auswahl des Erschließungsgebietes

3.1 Vorgaben

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn im Maßstab 1:5000
Die im Parallelverfahren laufende 33.Änderung des Flächennutzungsplanes
bezüglich Ausweisung des Gewerbegebietes
" GE Heindlschlag Nordwest"

3.2 Städtebauliche Situation und Planungsziel

Der geplante Bebauungsplan Gewerbegebiet " GE Heindlschlag Nordwest"
weist aufgrund seiner Topographie eine mittlere Hanglage nach
Westen hin auf.

Das Plangebiet wird über das FlurstückNr. 58 der Gemarkung Heindlschlag
über ein bestehendes eingetragenes Fahrrecht erschlossen.

Das Plangebiet schließt sich im Westen an den schon bestehenden
Gewerbebetrieb an.
Im südöstlichen Eck grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebäude
des Betriebsinhabers.

Die nördlich, westlich und auch zum Großteil südlich an das Gewerbegebiet
anschließende Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zur Abschirmung des geplanten Gebietes gegen die freie Landschaft wird ein
Grüngürtel mit Pflanzgebot am westlichen und südlichen Rand des
GE angelegt.

Südöstlich des Plangebietes in mindestens 65 m Luftlinie schließen sich
bereits bestehende Bebauung mit Wohngebäuden und Gewerbegebäuden
an.

Um die gegenseitige Verträglichkeit zu gewährleisten, ist die Gemeinde
verpflichtet, auf ausreichende Schutzabstände und eine
immissionsschutzrechtlich relevante Einstufung des Baugebiets zu achten.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

§8 Abs.1, Abs. 2.Satz 1u.2 und Abs.3, Satz 1 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ sind als obere Grenzwerte anzusehen, ebenso die angegebenen Trauf- und Firsthöhen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende eingetragende Fahrrecht auf FlurNr. 58 erschlossen. Die bestehende Zufahrtsstrasse mündet in die Kreisstraße FRG 51.

5. Hinweise für die Planung

5.1 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Gelände weist eine mittlere Hangneigung nach Westen hin auf. Bei der Befestigung von Flächen ist darauf zu achten, dass möglichst wenig versiegelt wird.

Das Plangebiet weist gewachsenen Boden auf. Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Für evtl. notwendigen Bodenaustausch bei Auffüllflächen o. ä. hat der Bauherr selbst notwendige Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

5.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch öffentliche Wasserversorgungsanlagen

Löschwasserversorgung

Die erforderlichen Löschwassermengen werden sichergestellt.

Energieversorgung

Die elektrische Erschließung ist über das bestehende Gewerbegrundstück Fl.Nr.58/1 und aus den umliegenden Trafostationen sichergestellt.

Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH:

Es wird darauf hingewiesen und ist zu berücksichtigen, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beidseits je 10,0m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beidseits je 15,0m zur Leitungsachse beträgt. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen usw.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird über die gemeindliche Entwässerungsanlage im Mischsystem sichergestellt.

Regenwasser, das nicht mehr oberflächlich versickern kann, und Niederschlagswasser aus dem Dachflächenbereich ist vorerst durch Sickerschächte bei den Regenwasserstandrinnen zu versickern und zugleich ist der Überlauf dieser Sickerschächte in ein Regenrückhaltebecken (z.B. Regenwasserzisterne in ausreichender Größe) mit gedrosseltem Ablauf in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Es wird empfohlen, einen Sickertest durchzuführen.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Auf den §37 Wasserabfluß des WHG wird verwiesen.

Die schadlose Schmutzwassereinleitung ist zu gewährleisten.

Die häuslichen, industriellen und gewerblichen Abwässer sind zur vorhandenen Kläranlage abzuleiten.

Entsorgung

Die Entsorgung von Müll ist gesichert

6. Schallschutz- Immissionsschutzmaßnahmen

Durch die Fa. GEOPLAN, Osterhofen wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom erstellt.

.....
(Bei Vorliegen des Berichts wird an dieser Stelle der Eintrag ergänzt)

7. Grünordnung / Eingriffsregelung

7.1 Konzeption

Bei der Freiflächengestaltung sind im gesamten Plangebiet folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen auf den Grünflächen sichergestellt. Gleichzeitig wird dadurch eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ermöglicht.
- zum Einsatz kommen ausschließlich heimische Gehölzarten.

Im Unterwuchs und in einen 5,00m- 7,50m breiten Streifen an der westlichen Grenze wird ein Pflanzgürtel entwickelt. Dadurch entstehen naturnahe Strukturen, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art.6 BayNatSchG dar. Nach §1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Erstellung des Bebauungsplanes sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den " Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" die 1999 (2.erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden (= Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft")

Dabei müssen zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt westlich eines bestehenden Gewerbebetriebes. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Fl.Nr. 58/7 der Gemarkung Heindlschlag mit einer Gesamtfläche ca 6400 qm. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die bestehende Gewerbegebietsfläche, im Süden an das bestehende Wohngebäude des Betriebsinhabers Fl.Nr. 58/5, Gemarkung Heindlschlag. Der Norden, Westen und der restliche Teil des Südens ist von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Die zu bebauende Fläche kann demnach bezüglich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild folgender Einheit zugeordnet werden:

Ackerfläche

Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Anbaufläche, auf dem Ackerfrüchte angebaut werden. Aufgrund des „Leitfadens“ handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die in Kategorie I einzustufen ist (vgl. Abb. 7 bzw. Liste 1 a des Leitfadens).

7.2.2 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Mensch / Lärm	Wohnumfeld	Begrenzung der Lärmemissionen durch Festsetzungen von auf die Tagzeit beschränkter Betriebszeit und Begrenzung der zulässigen baulichen Anlagenhöhen
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen. Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Sickerschächte und Versickerung auf geeigneten Flächen.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z.B. Randeingrünung) oder auch Beschränkung der baulichen Anlagenhöhen
Mensch / Erholung	Naherholungsumfeld	Bedingt durch den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen
Kultur- und Sachgüter	Überbauung, Fernwirkung	Reduzierung der Fernwirkung durch entsprechende Beschränkung der baulichen Anlagenhöhen. Kultur- u. Sachgüter sind nicht betroffen

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung über eine schon bestehende Zufahrt und ist damit äußerst flächensparend. Weitere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen werden dadurch vermieden. Außerdem wird der Oberboden im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der Grünflächen wieder aufgetragen.

7.2.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Da ein Gewerbegebiet vorliegt ist eine vereinfachte Vorgehensweise lt. dem Leitfaden nicht durchführbar.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach Art. 6 BayNatSchG bzw. § 8 BNatSchG.

Dabei ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

- Im Bereich der künftigen Gebäude wird der anstehende Boden versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Filterfunktion. Unter Berücksichtigung der im Rahmen von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte für das Schutzgut Boden (z. B. Reduzierung der Nährstoffeinträge und Verdichtung durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung) sind die Auswirkungen insgesamt jedoch als nicht erheblich zu bewerten.
- Durch die Flächenversiegelung und die konzentrierte Versickerung auf anderen Flächen wird die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe der bebauten Fläche sind jedoch keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch diese Auswirkungen zu erwarten.
- Von einer signifikanten Erhöhung der in den nächstgelegenen Siedlungsbereichen momentan vorliegenden Beeinträchtigungen durch Lärm kann nicht ausgegangen werden, da das Plangebiet eine größere Entfernung zu bestehenden Siedlung ausweist als der schon bestehende Gewerbebetrieb.
- Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten.

Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Erstellung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da

- keine erheblichen Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungsflächen durch projektbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe) zu erwarten sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Transportverkehrs.
- keine wertvollen Lebensräume und keine Rote Liste-Arten betroffen sind.
- keine besonders wertvollen oder seltene Bodenarten oder -typen (z. B. Moorböden) betroffen sind.
- davon auszugehen ist, dass keine nennenswerte Auswirkungen auf das Grundwasser, das Oberflächenwasser oder auch das Schutzgut Klima / Luft auftreten.

Kompensationsfaktoren – Ausgleichsflächenbedarf:

Die festgesetzten Grünflächen werden bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche nicht mit herangezogen.

Wie bereits in Ziffer 7.2.1 erwähnt, kommt dem überwiegenden Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu. Im vorliegenden Fall ist das Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ (Typ A, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) einzustufen.

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der geplanten umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Ziffer 7.2.2 wird für diese Bereiche ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,40 angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle : Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gewerbegebiet	Ackerfläche	4820 m ²	0,40	1928 m ²
Grünflächen	Ackerfläche	1580 m ²	---	kein Eingriff
Gesamt		6400 m ²		1928 m ² geforderte Ausgleichsfläche
Ermittelte Ausgleichsfläche aus einem Teil der Fl.Nr.58/7 Gemarkung Heindschlag				880 m ²
Ermittelte Ausgleichsfläche aus Fl.Nr.58/2 Gemarkung Heindschlag (ohne Gebäude)				1050 m ² -----
Gesamte ermittelte Ausgleichsfläche				1930 m ²

7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall kann ein Teil der Ausgleichsmaßnahme A1 auf dem Plangebiet Fl.Nr. 58/7 der Gemarkung Heindlschlag durchgeführt werden. Die restliche Ausgleichsmaßnahme A2 kann auf dem Wiesengrundstück Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Heindlschlag in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet realisiert werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme A1 auf Fl.Nr. 58/7 in einer Fläche von 880 m²:

Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese als Ausgleichsfläche durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischen Dünger) und Pflanzenschutzmittel .

Die Mahd mit Mähgutabfuhr ist frühestens ab 15.06. eines Jahres durchzuführen. Die Fläche kann auch mehr als einmal pro Jahr genäht werden.

Gleich angrenzend soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige Gehölzpflanzung angelegt werden, die durch Strauchpflanzungen ergänzt wird, so dass ein Gehölzsaum entsteht.

Punktueller 3-reihiger Gehölzpflanzung im Raster 1,5 m x 1,5m.

Aus folgenden heimischen Pflanzenarten soll die Gehölzpflanzung bestehen:

Bäume 1.Wuchsordnung
Pflanzqualität mindesten

Alleebaum, Hochstamm oder
Stammbusch 3xv, Stammumfang 18-20

Arten:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Rotbuche
Esche

Seite 22

Populus tremula
Quercus Robur
Salix caprea/aurita
Tilia cordata/platiphyllos
Ulmus glabra

Pappel
Stiel-Eiche
Weidenarten
Linde
Bergulme

Bäume 2.Wuchsordnung
Pflanzqualität mindesten

Hochstamm, Stammbusch
Solitärbaum, Stammumfang 16-18

Arten:

Alnus glutinosa
Acer campestre
Betula pendula
Crataegus monogyna
Malus domestica
Prunus avium

Schwarzerle
Feldahorn
Birke
Weissdorn
Apfel
Vogelkirsche

Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea/aurita	Weidenarten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm

Bäume 1. u. 2.Wuchsordnung	
Pflanzqualität mindesten	Heister 2xv 200-250

Arten wie vor

Sträucher	
Pflanzqualität mindesten	Sträucher 2xv 60-100

Arten:

Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera nigra	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea/aurita	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Brombeere

Ausgleichsmaßnahme A2 auf Fl.Nr. 58/2 in einer Fläche von 1050 m²:

Entwicklung einer extensiv genutzten Blumenwiese als Ausgleichsfläche durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischen Dünger) und Pflanzenschutzmittel .

Die Mahd mit Mähgutabfuhr ist frühestens ab 15.06. eines Jahres durchzuführen. Die Fläche kann auch mehr als einmal pro Jahr genäht werden.

Der Unterhaltungszeitraum der Ausgleichsflächen beträgt 25 Jahre.

7.3 UMWELTBERICHT

Gliederung

7.3.1 Einleitung

- 7.3.1a Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan
- 7.3.1b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

7.3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- 7.3.2a Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter
- 7.3.2b Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)
- 7.3.2c Schutzgut Landschaft
- 7.3.2d Schutzgut Boden
- 7.3.2e Schutzgut Wasser
- 7.3.2f Schutzgut Klima und Luft
- 7.3.2g Wechselwirkungen

7.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

7.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 7.3.4a Vermeidung und Verringerung
- 7.3.4b Ausgleich

7.3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

7.3.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7.3.7 Maßnahmen zur Überwachung

7.3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

7.3.1 Einleitung

7.3.1a Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Heidlschlag Nordwest". Hierdurch sollen Entwicklungsziele umgesetzt werden, die den Bedarf weiterer gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich abdecken. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6400 m².

7.3.1b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Allgemeine gesetzliche Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz wurden berücksichtigt. Entsprechend den Zielen wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

7.3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.3.2a Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das geplante Baugebiet liegt neben einem bestehenden Gewerbebetrieb und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Bau- und Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht bekannt.

Auswirkungen

Von dem Vorhaben werden über die Bauphase hinaus in gewissem Maße Lärmbelastigungen auftreten. Durch Begrenzung der Lärmemissionen über Festsetzungen im Bebauungsplan sind jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Ausweisung gehen ca. 0.64 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche für die Produktion verloren.

Im Hinblick auf Bau- und Bodendenkmäler sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit gering.

7.3.2b Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die geplante Baufläche wird landwirtschaftlich genutzt, größtenteils als Acker. Die Vegetation liefert keine Hinweise auf Staunässe oder sonstige ökologisch hochwertige Sonderstandorte.

Das gesamte Umfeld ist durch die Straße FRG 51 geprägt.

Die Bedeutung der Flächenausweisung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren ist sehr gering.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Gewerbegebiets werden ca. 0,64 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überbaut bzw. teilweise versiegelt. Die wenigen Lebensraumfunktionen werden damit voraussichtlich weitgehend verloren gehen. Dies ist aber aufgrund der Vorbelastungen ohne nennenswerte Bedeutung.

Zusammenfassend betrachtet ist deshalb die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering.

7.3.2c Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die von der Baugebietsausweisung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen haben nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind nicht betroffen.

Die Erholungseignung ist aufgrund der fehlenden Begehbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und der anthropogenen Prägung dieses Bereichs gering.

Auswirkungen

Für die Landschaftsbildqualität wertgebende Strukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf die Erholungseignung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

Insgesamt ist damit die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering.

7.3.2d Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Fläche des Geltungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt.

Auswirkungen

Wie bei jeder Baugebietsausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen etc. überformt.

Insgesamt sind die Dimensionen der Eingriffe jedoch vergleichsweise gering.

7.3.2.e Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Grundwasser wird durch die Baumaßnahmen nicht tangiert. Oberflächengewässer gibt es im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld des geplanten Gewerbegebiets nicht. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert bzw. wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Wasserschutzgebiete sind im Einflussbereich nicht ausgewiesen.

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden nicht nachteilig beeinflusst. Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser vergleichsweise gering.

7.3.2f Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Geländeklimatische Besonderheiten gibt es nicht.

Auswirkungen

Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Kleinklima geringfügig und lokal begrenzt verändert, in einem für den Einzelnen nicht spürbaren Ausmaß. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftproduktion und zum Klimaausgleich entfällt. Luftgetragene Schadstoffimmissionen werden nicht nennenswert zunehmen. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering.

7.3.2g Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

7.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung dürfte der Geltungsbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Nichtdurchführung der Planung wird keinen Einfluss auf den jetzigen Umweltzustand haben. Eine andere Art der baulichen Nutzung ist nicht sinnvoll bzw. realisierbar.

7.3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.3.4a Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für die Ausweisung des Gewerbegebietes positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, indem ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden.

Wesentliche Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall die grünordnerischen Festsetzungen.

Bei der Eingriffsbilanzierung wird wegen des geringwertigen Ausgangsbestandes ein im unteren Bereich liegender Faktor innerhalb der Spanne herangezogen.

7.3.4b Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1928 m².

Die Ausgleichsfläche wird im südlichen Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 58/7 der Gemarkung Heindlschlag und auf dem Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Heindlschlag realisiert mit einer Größe von insgesamt 1930 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Punkt 7 -Grünordnung behandelt.

7.3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist eine logische Weiterentwicklung der schon bestehenden Gewerbebebauung . Andere Planungsmöglichkeiten waren somit nicht zu untersuchen.

7.3.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken:

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen und Recherchen durchgeführt sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und wesentliche Kenntnislücken bestehen nicht.

7.3.7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zum Monitoring gemäß § 4c BauGB stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten Begrünungsmaßnahmen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl

7.3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jandelsbrunn stellt den Bebauungs-Plan
Gewerbegebiet " Heindlschlag Nordwest" mit einer Größe von ca. 0,64 ha auf.
Die Untersuchungen belegen bei allen Schutzgütern gering bedeutsame
Auswirkungen.

Die Eingriffserheblichkeiten sind gering.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes
werden durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangebiet Fl.Nr. 58/7 und auf dem
Wiesengrundstück Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Heindlschlag kompensiert.

Jandelsbrunn, den

.....
Roland Freund, 1. Bürgermeister

Planung:
Elisabeth Knödseder
Dipl.Ing.FH Architektin
Zimmermandling 29
94065 Waldkirchen
Tel. 08581/910410
email: lisa.kn@web.de

.....

VI. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Jandelsbrunn hat in der Sitzung vom 06.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Heindlschlag Nordwest" sowie die 33.Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 Satz 1 BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Jandelsbrunn, den

.....
Roland Freund, 1.Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Jandelsbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Jandelsbrunn,den

..

.....
Roland Freund, 1.Bürgermeister

7. Die Regierung / Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.