

GEMEINDE JANDELSBRUNN
LANDKREIS FREYUNG - GRAFENAU



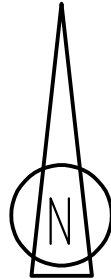
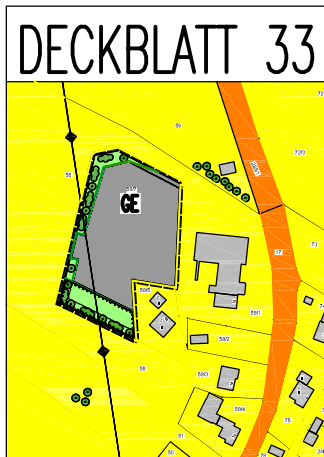
**33. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
GEMEINDE
JANDELSBRUNN**

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



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE JANDELSBRUNN
NR. 420-4621/310.6 vom 28.04.1986

BESTAND LAGEPLAN M = 1:2000



33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

LAGEPLAN M=1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung von 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BAUNVO

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 33. Änderung
alle übrigen Darstellungen entsprechen dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Begründung

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die beabsichtigte Art der Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Gemeinde Jandelsbrunn in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 7 BauGB geregelt.

Im Zuge der Baurechtschaffung wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erweiterung des Bebauungsplanes sollen Entwicklungsziele umgesetzt werden, die den Bedarf weiterer gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich abdecken.

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.

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn vom 28.04.1986 mit Aktenzeichen-Nummer 420-4621/310.6, genehmigt durch die Regierung von Niederbayern.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Jandelsbrunn liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern, Planungsregion 12 und zu den östlichen Gemeinden dieser Region (Region Donauwald)

Bei dieser Gemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens - und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

2.2 Lage in Jandelsbrunn

Das geplante Gebiet betrifft eine landwirtschaftliche Fläche, welche im Südwesten der Gemeinde Jandelsbrunn , westlich der Kreisstraße FRG 51 (Erlauzwiesel-Heindlschlag) liegt.

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.

3. Begründung der Änderung

Die Ausweisung des Gewerbegebietes, welches westlich des bestehenden Gewerbebetriebes liegt, wird wie folgt begründet:

- das künftige Gewerbegrundstück schließt an den bestehenden Gewerbebetrieb direkt an
- das Grundstück kann durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen abgeschirmt werden, die Ausgleichsflächen sind zum Teil auf dem Plangebiet Fl.Nr. 58/7 und zum Teil auf dem Wiesengrundstück Fl.Nr. 58/2, Gemarkung Heindlschlag zu verwirklichen.
- sämtliche Ver- und Entsorgung sowie Erschließung sind gewährleistet
- die Expandierung ortsansässiger Gewerbetreibender kann realisiert werden.

4. Vorgesehene Nutzung

Das bisher als Fläche für intensiv landwirtschaftliche Nutzung dargestellte Gebiet wird zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt.

5. Erschließungen

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

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

Eine gesonderte Straßenerschließung ist nicht notwendig.

5.2 Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes

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.

Abwasserbeseitigung

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

Entsorgung

Die Entsorgung von Müll ist gesichert.

6. Schallschutz- Immissionsschutz

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

Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

8. Umweltbericht

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.

8.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigen Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Jandelsbrunn plant die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierdurch sollen Entwicklungsziele umgesetzt werden, die den Bedarf weiterer gewerblicher Bauflächen im Gemeindebereich abdecken. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6400 m²

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. Im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Erweiterung des Gebietes nach Westen hin vorbehalten. Entsprechend den Zielen wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

8.2 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.

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das geplante Baugebiet liegt neben einem bestehenden Gewerbegebiet 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 Lärm-belästigungen 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.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die geplanten Bauflächen werden landwirtschaftlich genutzt, größtenteils als Acker. Die Vegetation liefert keine Hinweise auf Staunässe oder sonstige ökologisch hochwertige Sonderstandorte. Das gesamte Umfeld ist durch die Straßen 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.

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.

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.

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 dem Wasserkreislauf gedrosselt 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.

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.

Wechselwirkungen

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

8.3 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.

8.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

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. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die insgesamt relativ begrenzt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung auch aufgrund des geringwertigen Ausgangsbestandes der niedrige Faktor innerhalb der Spanne herangezogen werden kann.

Ausgleich

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

8.6 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.

8.7 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

8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Jandelsbrunn stellt den Bebauungsplan 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 Wiesengrundstück Fl.Nr.58/2 der Gemarkung Heindlschlag kompensiert.

9. Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftig Flächennutzungsplan der Gemeinde Jandelsbrunn.

Jandelsbrunn, den

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

.....
Roland Freund, 1. Bürgermeister

DECKBLATT 33

