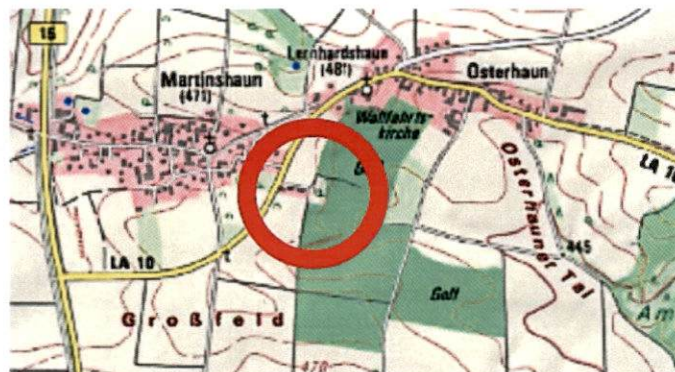


# Markt Ergoldsbach

## Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 42 „Sondergebiet Golfplatz Leonhardshau 1. Erweiterung“



### Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



#### 1. Einleitung

Nach § 6a Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 42 mit Feststellungsbeschluss zu ändern. Der Flächennutzungsplanänderung gem. § 6a Abs. 1 BauGB ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### 2. Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes und damit auch Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB durch die dem Markt Ergoldsbach vorliegenden Anfrage der Betreiber des Golfplatzes zur Errichtung einer Maschinenhalle mit 2 Betriebsleiterwohnungen am Golfplatz Leonhardshau.

Der Bedarf wurde wie folgt begründet:

Für den Betrieb des Golfplatzes werden zahlreiche Maschinen und Geräte benötigt. Diese bedürfen einer fortwährenden Pflege und Instandsetzung. Hierfür ist es zweckmäßig, eine Maschinenhalle am Golfplatz zu haben, in der diese Arbeiten ortsnah ausgeführt werden können. Diese Arbeiten werden durch einen Maschinenwart ausgeführt.

Die Pflege des Platzes erfolgt durch einen Platzwart. Für den Platzwart und den Maschinenwart sollen Betriebsleiterwohnungen errichtet werden.

Für die Fläche des Deckblattbereiches soll eine nachhaltige Bebauung und für den Golfplatz eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Der geänderte Flächennutzungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche Erschließung sicherstellen.

#### 3. UMWELTBELANGE

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Es wird festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden sind.

### Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des Sondergebietes „Golfplatz Leonhardshaun“ mit einer Erweiterungsgröße von insgesamt ca. 0,25 ha.  
Die Fläche liegt im Westen des Golfplatzes.

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens liegen in den Bereichen Boden (hier vor allem Verlust der landwirtschaftlichen Bodennutzung / Ertragsfähigkeit) und Mensch (hier v. a. betriebsbedingter Lärm). Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Mit den geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter in der Übersicht folgende Auswirkungen:

Schutzgut	Auswirkungen
Lokalklima/Luft	gering
Boden	mittel bis hoch
Wasser	gering
Arten und Lebensräume	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur und Sachgüter	keine

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Planung folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen am östlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Im westlichen Geltungsbereich sind Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Im Norden ist eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche vorgesehen.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.

#### **4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2021 hat in der Zeit vom 28.05.2021 bis 30.06.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs- und Grünordnungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 19.04.2021 hat in der Zeit vom 28.05.2021 bis 30.06.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungs- und Grünordnungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 17.12.2021 hat in der Zeit vom 27.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungs- und Grünordnungsplan - Entwurfes in der Fassung vom 17.12.2021 hat in der Zeit vom 27.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen der folgenden Behörden und Fachstellen: Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Wasserwirtschaftsamt Landshut, Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG und Wasserzweckverband Mallersdorf berücksichtigt.

#### 5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN:

Alternativstandorte:

Durch die Anbindung der Geltungsbereichsfläche an den vorhandenen Golfplatz und den Bauabsichten des Grundstückseigentümers wurde auf die Untersuchung anderer Möglichkeiten verzichtet.

13. Juli 2022

Ergoldsbach, den .....



Robold 1. Bürgermeister