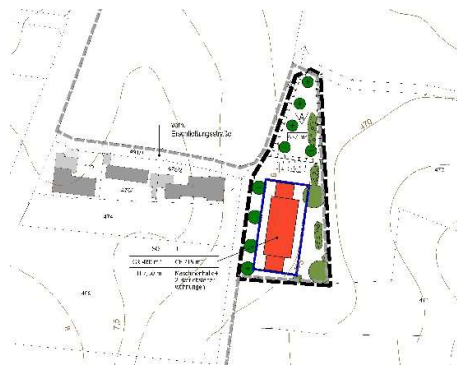




Begründung mit Umweltbericht
gem. § 2a Baugesetzbuch
zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Nr. 34 **Sondergebiet „GOLFPLATZ LEONHARDSHAUN“**
DURCH DECKBLATT NR. 2



Gemeinde: : **Ergoldsbach**
Landkreis : **Landshut**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Vorentwurf**
Fassung vom 19.04.2021

Dipl.-Ing. (FH) **Ludwig Bindhammer**
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: info@bindhammer.de

A) BEGRÜNDUNG **Seite**

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	ZIEL UND ZWECK DER 2. ÄNDERUNG	4
2.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
2.2.	Vorgaben des Flächennutzungsplanes	4
3.	GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES	4
4.	INHALTE DER 2. DECKBLATTÄNDERUNG	4
4.2.	Darstellung vor der 2. Deckblattänderung	4
4.3.	Darstellung nach der 2. Deckblattänderung	5
4.	ERSCHLIESSUNG/SONSTIGES	5
4.1.	Immissionsschutz	5
4.2.	Wasserwirtschaft	5
4.3.	Altlasten	5
4.4.	Denkmalpflege	6
4.5.	Abfallwirtschaft	6
4.6.	Elektrische Versorgung	6
5.	GRÜNKONZEPT, VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN	6

B)	UMWELTBERICHT	7
1.	EINLEITUNG	7
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans	7
1.2.	Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind	8
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	9
2.1.	Schutzgut Lokalklima / Luft	9
2.2.	Schutzgut Boden	9
2.3.	Schutzgut Wasser	10
2.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
2.5.	Schutzgut Landschaftsbild	11
2.6.	Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)	11
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
3.1.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
3.2.	Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung	13
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	14
4.1.	Vermeidung und Verringerung	14
5.	AUSGLEICH	14
6.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
7.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	15
8.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	16
9.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16

A) BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DER 2. ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Ergoldsbach hat am 04.03.2021 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 34 Sondergebiet „Golfplatz Leonhardshaun“ beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 2 wird auf Grundlage eines Bauentwurfes für den Neubau einer Maschinenhalle mit zwei Betriebsleiterwohnungen auf der Flur-Nr. 473, direkt angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan, veranlasst.

Der Bedarf wird 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 ermöglicht werden und eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Golfplatzes ermöglicht werden.

Die Änderung beinhaltet im Detail die Ergänzung der zulässigen Nutzungen und den damit verbundenen Baugrenzen, Pflanzungen, Ausgleichsflächen und Stellplätzen.

2. PLANZUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.2. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3. GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

Die Änderung umfasst die das Grundstück mit der Flur-Nr. 473 der Gemarkung Martinshaun mit einem Umfang von 2.458 m².

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Westen in Richtung Osten zunächst leicht von ca. 476,5 m üNN auf 475 m üNN und am östlichen Randbereich stärker auf ca. 470 m üNN ab.

4. INHALTE DER 2. DECKBLATTÄNDERUNG

4.2. Darstellung vor der 2. Deckblattänderung

Auf dem Grundstück ist eine leere Fläche dargestellt, welche landwirtschaftlich als intensive Grünfläche genutzt wird.

4.3. Darstellung nach der 2. Deckblattänderung

Auf dem Grundstück ist nun das Baufenster und der geplante Baukörper dargestellt. Es wurde die bestehende Bepflanzung am Ostrand übernommen und am westlichen Rand wurde geplante Bepflanzung dargestellt. Der nördliche Geltungsbereich wurde als Ausgleichsfläche festgelegt. Es wurden zusätzliche Stellplätze eingezeichnet und eine Nutzungsschablone eingefügt.

5. ERSCHLIESSUNG/SONSTIGES

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße, die am Ende in einen nach Norden und Süden verlaufenden Feldweg übergeht.

5.1. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 10.07.2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

5.2. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgen durch den Wasserzweckverband Mallersdorf und sind gesichert.

Oberflächenwasser

Regenwasser ist getrennt zu sammeln, als Brauchwasser zu nutzen oder kontrolliert in den Boden zu versickern.

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird der Kläranlage in Kläham zugeführt. Die Kläranlage wurde mit einer Ausbaugröße für 1.425 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt, derzeit sind 947 (Stand 31.12.2020) Einwohner angeschlossen. Somit sind ausreichend Kapazitäten für die Abwasserbeseitigung vorhanden.

5.3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

5.4. Denkmalpflege

Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, gilt:

- Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).
- Im Planungsbereich sind bisher keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

5.5. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Grundstücken an der Straße bereitzustellen.

5.6. Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch E.ON durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

6. GRÜNKONZEPT, VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf 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.

B) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind in einem gesonderten Teil der Begründung, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht erhält eine Kurzdarstellung des Planinhalts, die übergeordneten Zielsetzungen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und zusätzliche Angaben.

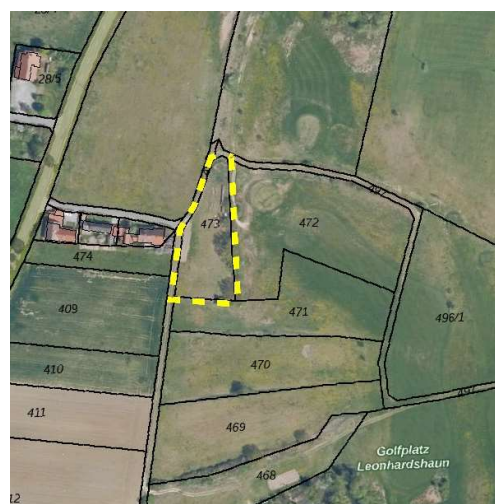
Nach einer Bestandsbeschreibung werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter geprüft. Anschließend erfolgen Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens bei Erfordernis bzw. neuen Erkenntnissen ergänzt und fortgeschrieben.

Betrachtet wird das Deckblattgebiet mit einer Fläche von 2.458 m².

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteiles Leonhardshaun der Marktgemeinde Ergoldsbach, im westlichen Anschluss an eine bestehende Streusiedlung auf drei Parzellen mit einigen Obstbäumen und im östlichen, nördlichen und südlichen Anschluss an das bestehende Sondergebiet „Golfplatz Leonhardshaun“.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,25 ha. Gemäß Bebauungsplanung wird das bestehende Sondergebiet um diese Fläche mit der geplanten Bebauung mit einer Maschinenhalle mit zwei Betriebsleiterwohnungen erweitert. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße im Westen.



Luftbild der bayer. Vermessungsverwaltung (2021)
mit Geltungsbereich

1.2. Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind vor allem den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz, u.a.) dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Landshut zu entnehmen. Zudem sind aus dem Landschaftsplan Ziel Aussagen auf kommunaler Ebene abzuleiten.

Der Markt Ergoldsbach gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan Stand 30. Januar 2020).

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet selbst keine Aussage.

Im Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 1998) wird das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit überwiegender Ackernutzung dargestellt. In der Karte 5.1 innerfachlicher Zielausgleich wird für den Bereich des Planungsgebiets kein Hauptziel formuliert. Das Leitbild der Landschaftsentwicklung legt eine Landnutzung mit begleitenden Leistungen (niedrigste, sehr allgemeine Kategorie) für Naturhaushalt und Landschaftsbild fest.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Ergoldsbach (05.01.1989) stellt im Planungsgebiet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen dar. Direkt angrenzend im Norden, Osten, Süden und zum Teil im Westen beginnt das Sondergebiet (SO) Golfplatz Leonhardshaun. Westlich des Planungsgebietes und westlich der Kreisstraße LA 10, befindet sich ein dörfliches Mischgebiet (MD) in Martinshaun.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen des Änderungsverfahrens konkretisiert und im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 42 geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wird mit zur Bewertung der verschiedenen Schutzgüter herangezogen.

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellands (062) als Teilraum des Unterbayerischen Hügellands (06). Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Westen in Richtung Osten zunächst leicht von ca. 476,5 m ü.NHN auf 475 m ü.NHN und am östlichen Randbereich stärker auf ca. 470 m ü.NHN ab.

2.1. Schutzgut Lokalklima / Luft

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut** (LEK, 1998) stuft die Wärmeausgleichsfunktion im gesamten Planungsgebiet sowie im Umfeld als hoch ein (vgl. Karte 1.3).

Ein Gebiet mit hervorragender bzw. besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- bzw. Frischlufttransport besteht im Planungsgebiet als auch im weiteren Umfeld nicht. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist von einem von Westen nach Südosten führenden Kaltluftstrom in Richtung Osterhauner Tal auszugehen.

2.2. Schutzgut Boden

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut** (LEK, 1998) gibt für den Boden des Planungsgebietes ein überwiegend hohes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe an (siehe Karte 1.1). Die potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist überwiegend hoch, was aber aufgrund der kleinen Fläche zu vernachlässigen ist.

Die **Geologische Karte von Bayern** (M 1 : 500.000, UmweltAtlas Bayern) bestimmt den Untergrund im Planungsgebiet als „jüngeren Teil der oberen Süßwassermolasse, kiesführend“.

Gemäß der **Übersichtsbodenkarten ÜBK 25** von Bayern kommt im Gebiet der Bodentyp 8d vor. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus flachem Lehm bis Schluff (Lösslehm) oder Kryolehm bis -schluff (Lösslehm, Molasse) über Molasseablagerungen mit weitem Bodenartenspektrum.

Die **Bodenschätzungs-Übersichtskarte** (M 1:25.000, UmweltAtlas Bayern) stellt auf dem gesamten Planungsgebiet einen Ackerstandort dar. Der Bodentyp ist als „stark sandiger Lehm“ charakterisiert, der die Bodenzustandsstufe 5 aufweist. Hieraus errechnen sich Ackerzahlen von 38-44. Dies entspricht einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit).

2.3. Schutzgut Wasser

Das bestehende Gelände weist laut Flurkarte Höhenlagen von ca. 470 bis ca. 476,5 m ü.NHN auf. Die Flächen entwässern nach Osten hin. Das oberflächennahe Grundwasserstockwerk ist in etwa in etwa 1-2 m unter der Talsohle des Goldbaches, der 2 km nordwestlich fließt, bei etwa 440 m ü.NHN zu erwarten. Aufgrund des Gelände- und Entwässerungssituation ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserflurabständen zu rechnen, einem Flurabstand von bis zu 30 m.

Durch das **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut** (LEK, 1998) wird das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe für den gesamten Bereich als überwiegend hoch eingestuft. Die relative Grundwasserneubildung wird als überwiegend mittel (siehe Karte 1.2) dargestellt.

2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, die als intensives Grünland genutzt werden.

Im Süden, Osten, Norden und Nordwesten grenzt das bestehende Sondergebiet Golfplatz unmittelbar an den Geltungsbereich an. Im Westen befindet sich eine Streusiedlung im Außenbereich mit drei Einfamilienhäusern, im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Untereinheit Donau-Isar-Hügelland (062-C). Die potentielle natürliche Vegetation ist dem Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum), Südbayern-Rasse zuzuordnen.

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß Art. 7 bis 11 BayNatSchG oder einem europäischem Schutzgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut amtlicher Biotopkartierung Bayern (FIN-Web, Stand 14.01.2020) keine Biotopflächen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, FIN-Web, Stand Januar 2017), verzeichnet für das Planungsgebiet keine lokal bedeutsamen Lebensräume.

Laut Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut (LEK, 1998) weist das Untersuchungsgebiet eine überwiegend geringe aktuelle Lebensraumqualität auf (vgl. Karte 1.4). Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume wird hier als überwiegend gering eingestuft. Die Konfliktkarte 3.3 nennt eine Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft, die aber als überwiegend gering bewertet wird.

Als Ziel für das Schutzgut Arten- und Lebensräume stellt die Karte 4.3 den Geltungsbereich mit allgemeiner Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten dar.

Laut Leitbild der Landschaftsentwicklung (Karte 6.1) befindet sich das Planungsgebiet in einem Funktionsraum mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

An der Ostgrenze des Planungsgebiets befindet sich ein mächtiger bis 4 m hoher Ranken, der nach Westen abknickt und dann ausläuft. Hier finden sich zwei markante etwa 10 und 15 m hohe Eichen und weitere jüngere Bäume (Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Wildobst) sowie Abschnitte aus Gras- und Hochstaudenfluren sowie Brombeerefeldern mit Gehölzen wie Weißdorn, Liguster und Wild-Obst. Der Brennnessel-Anteil ist auf diesem Ranken gering. Westlich schließen Ackerflächen sowie eine Streusiedlung auf drei Parzellen mit einigen Obstbäumen an.

Tierwelt

Für die Tierwelt ist das Planungsgebiet derzeit aufgrund der Strukturarmut der Grünlandnutzung nur bedingt als Lebensraum von Bedeutung.

strenge artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die oben ausgeführten Grundlagenbewertungen und Bestandserhebungen haben im Planungsgebiet keine Vorkommen europarechtlich geschützter Arten bzw. national streng geschützter Arten ergeben.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist artenschutzrechtlich keine Betroffenheit erkennbar.

2.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut** (LEK, 1998) stuft das Planungsgebiet für eine ruhige, naturbezogene Erholung als potenziell geeignet ein. Es bieten sich innerhalb des Geltungsbereichs nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Karte 1.5). Laut Zielkarte 4.4 handelt es sich um ein Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung. Am westlichen Rand des Planungsgebietes besteht laut der Konfliktkarte 3.4 eine mittlere Lärmbelastung und ebenfalls eine mittlere Belastung durch Straßenverkehr (siehe Karte 2.2).

Die Ortschaften Leonhardshaun und Osterhaun liegen am Oberhang eines deutlich nach Norden ansteigenden Hangs. Von vielen Punkten hat man sehr attraktive Ausblicke auf die landschaftsprägenden Kirchen von Leonhardshaun und Martinshaun sowie die Ortsrandlagen, die durchaus einen homogenen, überwiegend ländlich geprägten Eindruck machen und auch eine hohe Anzahl von Grünstrukturen aufweisen (Obstwiesen und Großbäume, zum Teil mächtige Exemplare). Auch die Blickbezüge in die Landschaft hin zu den Wäldern sind attraktiv.

Durch die geplante Bebauung ergibt sich keine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes, da sich diese an die bereits vorhandene Streusiedlung mit 3 Wohnhausparzellen anfügt und ansonsten vom Golfplatz umgeben ist. Negative Fernwirkungen bzw. eine hohe Einsehbarkeit des Gebietes durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

2.6. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Zur Absicherung der Verträglichkeit des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 10.07.2008 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die nächstliegenden Wohngebäude befinden sich im Westen. Die drei Einfamilienhäuser im Außenbereich auf Fl.Nrn. 475, 475/1 und 475/2 fallen unter die städtebaulichen Richtwerte für Mischgebiete.

Zusätzlich zu erwartende Lärmimmissionen im Nahebereich entstehen ggf. durch die Werkstatt zur Wartung der Maschinen für die Golfplatzpflege.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler auf der Fläche vorhanden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

bau-, anlagen- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen

Schutzgut bzw. Wirkfaktor	Bestand Ausgangssituation	Vorbelastungen	Umweltauswirkungen in der Bauphase	Umweltauswirkungen anlage- / betriebsbedingt
Lokalklima / Luft	nachrangige Bedeutung als Kaltluftabflussgebiet	---	---	gewisse Aufheizung durch Versiegelung
Boden	gering bis mittel ertragreiche sandige Lehme	Erosion	Abgrabung und Versiegelung	Verlust der Bodenfunktionen
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand (ca. 30 m)	Düngemiteleinträge aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung	Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, erhöhter Abfluss in Vorfluter	Versiegelung, Oberflächenwasserableitung
Arten und Lebensräume	Intensiv-Grünland, einzelner Ranken, Gehölze	Nährstoffeinträge in Ranken durch intensive landwirtschaftliche Nutzung	Verlust der Fläche als Wanderungskorridor	Erhöhung der Strukturvielfalt, großzügige interne Begrünung, Anlage einer Streuobstwiese
Landschaftsbild	flacher West-Osthang mit Ranken im Osten	ausgeräumte Nutzflächen	unwesentliche Veränderungen des sanft geschwungenen Geländeverlaufs, Baustellenbetrieb	untergeordnete Abgrabungen und Aufschüttungen möglich, Nachverdichtung
Mensch	Dorfgebiet (MD) in Leonhardshaus, drei Einzelhäuser im Außenbereich westlich unmittelbar angrenzend (an LA 10)	Verkehrslärm der LA 10 im Westen	Lärmemissionen	Lärm durch Wartung der Golfplatz-Pflegemaschinen
Kultur- und Sachgüter	---	---	---	---

3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde voraussichtlich die Nutzung als intensive Wiese weiter bestehen bleiben. Boden und Grundwasserneubildung wären nicht durch zu erwartende bauliche Maßnahmen betroffen. Die Stoffeinträge in den Boden infolge intensiver Grünlandnutzung blieben bis auf weiteres erhalten.

3.2. Kurze Zusammenfassung der Prognose und Gesamtwirkbeurteilung

Schutzgüter	Beurteilung möglicher Auswirkungen und Risiken
<u>Lokalklima / Luft</u> <ul style="list-style-type: none"> • Klimatische Verhältnisse, Kaltluftbildung und -abfluss • Regionale Luftqualität 	<p>gering negativ sehr gering negativ</p>
<u>Boden</u> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbeschaffenheit • Untergrundverhältnisse • Auenmorphologie • Geowissenschaften und Bodendenkmäler • Bodennutzung (Verlust der landwirtschaftl. Ertragsfähigkeit) 	<p>gering – mittel negativ gering – mittel negativ nicht gegeben nicht gegeben hoch negativ</p>
<u>Wasser</u> <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserverhältnisse, Grundwasserbeschaffenheit 	<p>sehr gering negativ</p>
<u>Arten- und Lebensräume</u> <ul style="list-style-type: none"> • Biotopverbund und biologische Wanderachsen • Terrestrische Flora und Vegetation • Terrestrische Fauna 	<p>nicht gegeben gering negativ gering negativ</p>
<u>Landschaftsbild</u> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild und –charakter 	<p>sehr gering negativ</p>
<u>Mensch (Erholung, Lärm)</u> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhabensbedingte Luftverunreinigungen • Vorhabensbedingte Gerüche • Verkehrsbedingte Luftschadstoffe • Staubentwicklung während der Bauphase • Vorhabensbedingter Lärm • Lärm während der Bauphase • Straßenverkehrslärm • Erschütterungen • Trinkwasser • Erholung und Freizeit • Sicherheitsbetrachtung Störungen und Gefahrenlagen 	<p>sehr gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ mittel negativ gering negativ gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ sehr gering negativ</p>
<u>Kultur- und Sachgüter</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturdenkmäler • Sachgüter im öffentlichen Interesse 	<p>nicht gegeben nicht gegeben</p>
Gesamtbeurteilung (Ausgleich berücksichtigt)	gering negativ

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gemindert werden:

Schutzgut Grundwasser / Boden / Lokalklima / Luft

- Schutz des Oberbodens durch Abschieben und Zwischenbegrünung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen zur Verringerung des Versiegelungsgrades
- Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser vor Ort, soweit möglich

Schutzgut Arten und Lebensräume, Orts- und Landschaftsbild

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote
- Eingrünung nach Norden durch Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)
- Verwendung standorttypischer Gehölzarten bei allen Neupflanzungen
- Verzicht auf Zaunsockel als Wanderhemmnis für Kleintiere

5. Ausgleich

Allgemeines / Methodik

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung, 2003; im Folgenden „Leitfaden“ genannt).

Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Schwere des Eingriffs ermittelt.

Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft

Die Beschreibung des Geltungsbereiches für die verschiedenen Schutzgüter ist dem Kapitel 2 zu entnehmen.

Kategorie I oberer Wert: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
--

- intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen

Ermittlung der Eingriffsschwere

Das Planungsgebiet ist gemäß Matrix Abb. 7 Leitfaden bei geplanter GRZ < 0,35 in eine Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) einzuordnen. Es ergibt sich folgender Kompensationsfaktor:

Für die Fläche, intensives Grünland
Kategorie I - Feld B I - Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

Aufgrund der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann nachfolgender **gemittelter** Kompensationsfaktor zur Berechnung der Größe der Ausgleichsflächen gewählt werden:

Für die Grünlandflächen, Kategorie B I – Gebiete geringer Bedeutung:
Kompensationsfaktor 0,35

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Geltungsbereich 2.458 m² abzüglich interne Ausgleichsfläche 627 m² = 1.821 m² x 0,35 = **627 m² erforderliche Ausgleichsfläche.**

Sämtliche Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Als Entwicklungsziel ist hier ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiesen vorgesehen. Die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren festgelegt. Die Ausgleichsflächen müssen bis zum Erreichen des biologischen Entwicklungsziels fachgerecht gepflegt und geschnitten werden.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

7. 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 Flächennutzungsplan sowie der bestehende Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 34 Sondergebiet „Golfplatz Leonhardshaun“ herangezogen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Von dem Markt ist zu prüfen, inwieweit die grünordnerischen Festsetzungen in den Privatgrundstücken umgesetzt worden sind.

Die funktionsgerechte Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsfläche ist zu prüfen und zu nachzuweisen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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.

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

Bayerbach, 19.04.2021



Architekturbüro Ludwig Bindhammer
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach