

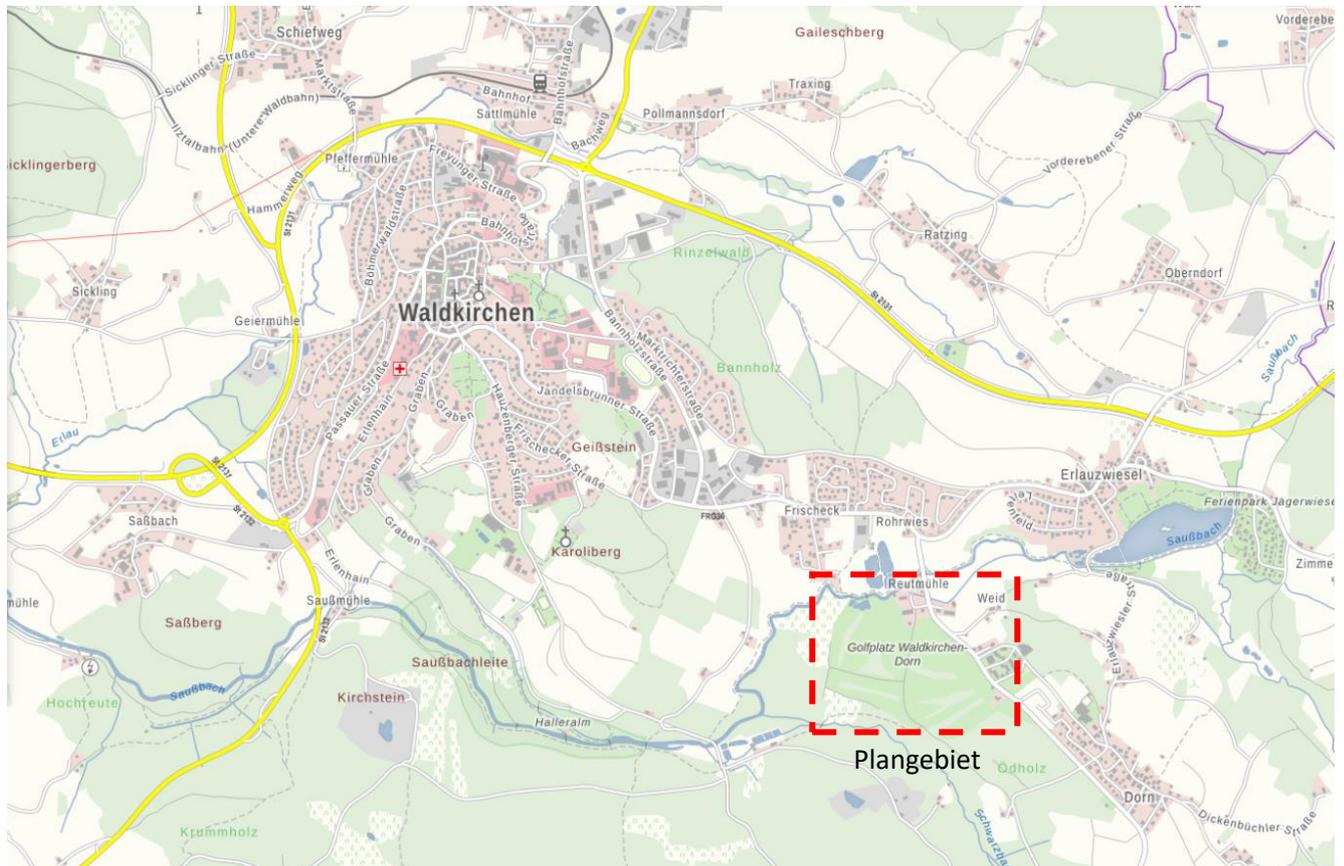


STADT WALDKIRCHEN

Flächennutzungsplan Deckblatt 126

Begründung mit Umweltbericht - **VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich):



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.	2959.Begr
A	03.05.2021	js/ ha

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlaserger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	4
3	Städtebau	5
4	Erschließung	6
5	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	7
5.1	Planungsziele und Planinhalt	7
5.2	Ziele des Umweltschutzes	7
5.3	Prüfungsmethoden und Probleme	9
5.4	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	10
5.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	17
5.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
5.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	20
5.8	Monitoring	21
5.9	Zusammenfassung Umweltbericht	21
6	Verfahrensvermerke	22
7	FNP-Legende zur Anlage	24

Anlage

Anlage 01	Plan_FNP genehmigter Stand
Anlage 02	Plan_FNP DB 126

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der ehemalige Golfplatz Walkirchen - Dorn auf den Flurnummer 902, 902/1, 903, 904/3, 904/6, 908, 909, 927, 927/1 und 928 sowie auf Teilflächen der Flurnummer 422/2, 904/1, 905, 906/1 und 928/1 Gemarkung Ratzing wird als solcher nicht mehr genutzt. Geplant ist die Errichtung eines Campingplatzes für touristische Zwecke. Damit soll auch die Funktion von Walkirchen als Tourismusgemeinde gestärkt werden.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Es soll ein Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden. Auf einem Teil des Campingplatzes ist auch die Errichtung von Ferienhäusern und weiteren touristischen und auch für die örtliche Bevölkerung geeigneten Erholungseinrichtungen vorgesehen.

Der tatsächliche Änderungsbereich umfasst knapp 22 Hektar Fläche. Kapitel 5 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten der Stadt Waldkirchen, zwischen des Ortsteilen Frischeck und Dorn, südwestlich entlang der Kreisstraße FRG 36 Frauenwaldstraße. Südlich und westliche grenzt Wald an. Nördlich angrenzend befinden sich der Saußbach mit begleitendem örtlichem und überörtlichem Rad- und Wanderweg sowie eine Teichanlage.

Die Fläche des ehemaligen Golfplatzes wird derzeit nicht mehr genutzt. Das Plangebiet umfasst die Golfbahnen, die darin liegenden Gehölzbestände, das ehemalige Golfclubhaus mit Gastronomie, die bisher ausgebildeten internen Erschließungswege sowie einen Teich im Norden. Im Süden und Westen, angrenzend zum Plangebiet werden die Flächen als Wald bewirtschaftet. Im Osten des Plangebiets verläuft die Frauenwaldstraße. Gegenüber dieser liegt eine nicht mehr genutzte Hotel- und Ferienhauseanlage sowie vereinzelte wohnbaulich genutzte Anwesen. Direkt im Norden des Plangebiets verläuft der Saußbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Das Gelände ist aufgrund der bewegten Topografie und der zum Teil erhaltenswürdigen Gehölzbestände in sich stark gegliedert.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing).

3 Städtebau

Das im Deckblatt dargestellte Sondergebiet SO grenzt im Osten an das bereits bestehende Sondergebiet „SO Golfhotel“ an, eine direkte Siedlungsanbindung ist somit gegeben. Die Umnutzung der Fläche von „Grünfläche Golfplatz“ hin zu „SO Camping“ widerspricht dem städtebaulichen Umgriff nicht und steht dem Ziel einer sinnvollen Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

Im Westen des Plangebiets wird zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Erholungssuchende eine weitläufige Grünfläche festgesetzt, welche einen sinnvollen Übergang vom bestehenden Waldgebiet im Westen hin zum Sondergebiet Campingplatz als Grünzäsur darstellt. Selbige Zäsur wurde im nördlichen Teil nach Osten entlang des Saußbachs weitergeführt damit das „SO Camping“ einen angemessenen Abstand zum Gewässer einhält.

4 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße FGR 36 (Frauenwaldstraße). Es sind zwei Zufahrten zum Sondergebiet vorgesehen, eine im Südosten, im Bereich des bestehenden Golfclubgebäudes und eine im Norden, im Bereich der Bestandsgebäude Reutmühle.

Auf eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes wurde geachtet. Einerseits könne Wege durch den Campingplatz zumindest tagsüber auch für andere Benutzer passierbar bleiben. Andererseits soll in der Grünfläche im Westen eine neue Wegeverbindung von Norden nach Süden entstehen, welche beidseitig Anschluss an das Feld- und Waldwegenetz hat. Eine Anbindung an den nördlich des Saußbachs verlaufenden, auch überörtlich bedeutsamen Weg ist durch Wiederherstellung einer Brücke über den Saußbach vorgesehen.

Die Frischwasserversorgung erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand über das Versorgungsnetz der Stadt Waldkirchen.

Der tatsächliche Bedarf an Löschwasser ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Voraussichtlich kann der Bedarf durch das öffentliche Frischwassernetz der Stadt Waldkirchen gedeckt werden. Ansonsten stehen der Teich im Norden sowie geplanten Teiche beziehungsweise Wasserbecken ebenfalls zur Verfügung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann voraussichtlich in den bestehenden Mischwasserkanal nördlich des Saußbachs oder alternativ in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Frauenwaldstraße im Bereich eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird möglichst vor Ort flächig zur Versickerung gebracht, soweit es gesammelt wird kann es über weitestgehend offen geführte Gräben den nicht baulich genutzten Grünflächen zugeführt werden und dort zur flächigen Versickerung gelangen. Das Grabensystem hat, wie bisher auch, Anschluss zum bestehenden und zu erweiternden Teich im Norden. Der Teich ist mit einem Ablauf in den Saußbach ausgestattet.

Die Wärmeversorgung soll durch ein neu zu errichtendes Hackschnitzel-Heizwerk erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Waldkirchen.

5 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

5.1 Planungsziele und Planinhalt

5.1.1 Ziele der Planung

Geplant ist aus einem Golfplatz einen Campingplatz zu machen. Die Planung erstreckt sich über die Flächen Flr. Nrn. 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing. Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin sollen drei Sondergebiete SO gemäß § 10 (1) BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Frauenwaldstraße (Fl.-Nr. 422/2 Gmkg. Ratzing), die im Osten entlang des Geltungsbereichs verläuft.

5.1.2 Darstellung des Planes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen an der Frauenwaldstraße. Es umfasst eine Fläche von 21,88 Hektar. Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes. Bisher ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Die Planung sieht den Erhalt bestehender Waldstrukturen vor. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht. Der Standort mit den Golfbahnen eignet sich sehr gut für die Ansiedlung eines Campingplatzes. Zudem stellt die geplante Nutzung eine schonende Umnutzung für die Natur und L

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

	Gesetzesgrund- lage	Ziel	betroffen
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrieren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	x
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	x
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	x
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	x
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	x
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	x
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	x
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte/Lebensräume seltener Tiere, Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	x
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	x
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	x
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	x
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	x
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	x
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	x
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	x
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	x
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	x
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	x

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

5.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Spalte 1).

Ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange werden derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden in die Entwurfsfassung aufgenommen.

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

5.4 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 2: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Umwelt-Schutzgüter Wirkfaktoren	Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
		Anlage	Überbauung durch Gebäude	x			x	x	x		
Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x				x	x	x				
Bau	Staub	x	x					x			
	Baulärm, Erschütterungen	x	x								
Betrieb	Geräusche aus Kunden- und Lieferverkehr	x	x								
	Geräusche aus technischen Anlagen	x	x								
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	x	x								

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) bewertet.

5.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Plangebiet liegt südöstlich von Zentrum der Stadt Waldkirchen. Die Fläche wird derzeit als Golfplatz genutzt, sie dient demnach der Erholungsfunktion. Im Westen und Süden grenzt Wald an den Geltungsbereich. Im Norden grenzt der Saußbach an den Golfplatz. Im Osten hinter der Frauenwaldstraße befindet sich ein Wohngebiet. Da das Wohngebiet durch die Straße vom Geltungsbereich getrennt ist, dient die Fläche nicht als Wohnumfeld. Gesundheitsschädliche Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Aufgrund des Einsatzes von Baumaschinen ist während der Bauphase mit Emissionen von Lärm, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass diese das angrenzende Wohngebiet erreichen. Während der Bauarbeiten kann der Geltungsbereich temporär nicht für die Erholung genutzt werden.
Anlagebedingtd	Die Planung sieht die Umgestaltung eines Golfplatzes in einen Campingplatz vor. Trotz der Umgestaltung dient die Fläche weiterhin der Erholung. Es ergeben sich keine anlagebedingten Beeinträchtigungen durch die Planung.
Betriebsbedingtd	Durch den Betrieb des Campingplatzes kann es zu Emissionen von Lärm kommen. Ein Schallgutachten wurde in Auftrag gegeben.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Zum derzeitigen Stand der Planung wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Spielbahnen welche sich aus Abschlag, Fairway, Rough und Green zusammensetzen sich durch Waldflächen und Bunker unterbrochen. Im Nordwesten des Planungsgebiets befindet sich ein Teich. Ein Bach verläuft innerhalb des Planungsgebietes von Osten nach Nordwesten, es ist teilweise verrohrt.

Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ihre Ergebnisse werden in der Entwurfsfassung ergänzt. Die bisherigen Erkenntnisse sind im Umweltbericht ergänzt. Als Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden artgruppenspezifische Erhebungen im anzunehmenden Wirkraum durchgeführt.

Bewertung des Zustandes:

Die Fläche weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Stufe I, oberer Wert).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Während der Bauarbeiten ist mit Immissionen durch Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen zu rechnen. Diese können sich auf die lokalen Tierpopulationen auswirken.
Anlagebe- dingt	Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Golfplatz ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen eine große Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen. Es sind Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Eingriffe in das Schutzgut möglichst gering zu halten.
Betriebs- bedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die Tierpopulation auswirken können.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft

Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



5.4.3 Schutzgut Fläche

Zustand

Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt. Die Fläche dient der Erholung und Freizeitnutzung.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der der bisherigen Nutzung sowie des bestehenden Bebauungsplans hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Durch Baumaßnahmen wie z.B. eine Baustelleneinrichtung wird keine zusätzliche Fläche verbraucht.
Anlagebedingt	Die Planung sieht die Ausweisung eines Sondergebietes zur Erholungsnutzung vor. Die Planung ermöglicht eine stärkere Versiegelung als bisher. Es ist jedoch nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen. Die stand bisher der Nutzung zur Erholung zur Verfügung und tut dies auch weiterhin.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Beim Boden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen.

Aufgrund der Nutzung als Golfplatz ist das Gelände des Planungsgebietes in Teilbereichen (z.B. Abschläge, Greens) stark verändert.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen als Golfplatz ist der Boden anthropogen verändert. Damit liegt anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs vor. Der Boden erfüllt keine Funktion als Archiv. Bodendenkmale liegen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert)

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Durch die Planung kann der Geltungsbereich in geringem Maße überbaut werden.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

5.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Es liegt also hoher Grundwasserflurabstand, aber dennoch boden- und nutzungsbedingt ein gewisses Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen bei aktueller Nutzung als Golfplatz vor. Der Saußbach verläuft im Nordwesten des Planungsgebietes. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand mit abnehmender Entfernung zum Bach abnimmt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Teich.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Entfernung zu Gewässern mittlerer Zustand für das Schutzgut Wasser (Kategorie I oben).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Planung sieht die Versiegelung von Boden nur in sehr geringem Maße vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits durch die derzeitige Nutzung gesammelt oberflächlich abgeleitet. Der natürliche Wasserhaushalt ist bereits beeinträchtigt.
Betriebs- bedingt	Aus dem Betrieb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

5.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet trägt nicht zur Entstehung von Kaltluft bei. Es liegt nicht innerhalb einer Frischluftschneise.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung (Kategorie I oben) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Da die Planung nur eine geringe bauliche Nutzung zulässt, ergeben sich ebenfalls keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Nicht erheblich beeinträchtigend.

5.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer- und Bayerischer Wald, Untereinheit Hauzenberger Bergland bzw. Ilz-Erlau-Hügelland. Das Planungsgebiet wird derzeit als Golfplatz genutzt.

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Waldkirchen im Ortsteil Dorn. Die Spielbahnen sind unterbrochen durch Waldbestände, welche teilweise aufgrund eines Borkenkäferbefall kahlgeschlagen wurden. Aufgrund der angrenzenden Waldbestände und Gehölzbestände ist das Gebiet nicht von außen einsehbar.

Zustandsbewertung:

In der Gesamtschau weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Kategorie II unten) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Waldflächen sowie das Anlegen weiterer Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Aufgrund der geplanten Eingriffs- und Pflanzmaßnahmen ergeben sich keine Eingriffe in das Schutzgut Landschaft.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Es ergeben sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild.

5.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. In Reutmühle befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7247-0100). Es handelt sich um die Neuzeitliche Wüstung Reutmühle.

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** werden in den Kapiteln **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** bis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Stufe I oberer Wert).

Tabelle 3: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen		keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (I, oben)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (II, unten)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	geringe Bedeutung (I, oben)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (II, unten)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	geringe Bedeutung (I, oben)	

5.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

5.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

5.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als unwahrscheinlich angesehen.

5.5.3 Klimawandel/ Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Auch kleinklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel auf das geplante Vorhaben auswirkt.

5.5.4 Kumulation

Durch den erhöhten Zufahrtsverkehr können Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Hotelanlage aufgrund von Schallimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Ein Schallgutachten wird erstellt, die Ergebnisse werden im Entwurf ergänzt.

5.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine über die in Kapitel 7.4 beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

5.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

5.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Maßnahmen festzusetzen, um den Eingriff in Natur- und Landschaft möglichst gering zu halten.

5.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen.

Ansichts der größtenteils geringen Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie der geringen Eingriffsstärke wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 für angemessen erachtet. Daraus ergibt sich ein Ausgleichswert in Höhe von 1,52 Hektar, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Abbildung 3: Eingriffsbewertung



Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung



Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Beeinträchtigungsbilanz	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	5		1,00	0,00
B	4	3424,00	0,20	684,80
B	3	25238,00	0,20	5047,60
B	2	41968,00	0,20	8393,60
B	1	5314,00	0,20	1062,80
Summe		75944,00		15188,80

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird der bestehende Teich erweitert. Die umliegenden Flächen werden um 0,5 m abgegraben. Der Bodenaushub ist von der Fläche zu entfernen. Entlang des Teichufers sind durch Initialpflanzungen Röhrichte sowie vereinzelt Gehölze anzusiedeln. Die restlichen Flächen sind durch Ansaat einer Nasswiesenmischung der Herkunftsregion 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland als Nasswiesen zu gestalten. Wege die im Bereich dieser Ausgleichsflächen gebaut werden, sind aufgeständert, brückenähnlich auszugestalten, um eine Beeinträchtigung zu verhindern. Aufgrund der Komplexität sowie der Hochwertigkeit der geplanten Maßnahme wird diese mit einem Faktor von 1,5 angerechnet.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es ist je 200 m² ein Obstbaum als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die Wiese ist in den ersten 4 Jahren 4 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Das Artenspektrum ist durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zu erhöhen. Anschließend ist die Fläche 2 Mal jährlich zwischen dem 15. Juni und 15. September zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist ein Baumhain zu gestalten. Dazu ist je 150 m² ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm 3xv. 16-18 cm zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiese mäßig extensiv zu pflegen. Die Wiese soll 3 Mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird mit einem Faktor von 1,0 angerechnet.

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleich im Wert von 19.885 m² (Tabelle 5). Damit ist der Ausgleichsbedarf von 15.189 m² abgegolten.

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Ausgleichsfläche "Röhricht"	5743,00	1,5	8614,50
Ausgleichsfläche "Streuobstwiese"	5818,00	1	5818,00
Ausgleichsfläche "Baumhain"	5452,00	1	5452,00
Summe Ausgleich vorhanden			19884,50
benötigte Ausgleichsfläche			15188,80

5.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Golfplatz genutzt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung ergeben sich keine erheblichen Unterschiede in der Beeinträchtigung der Schutzgüter.

5.8 Monitoring

Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

5.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, ein Sondergebiet zur Errichtung eines Campingplatzes mit 21,88 ha auf den Flurstücken 902, 902/1, 903, 904/6, 904/7, 904/8, Teilfläche 905, 906/1, 908, 9090, Teilfläche 927 und 928 Gmkg. Ratzing zu errichten und zu betreiben.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist größtenteils als gering einzustufen. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Wasser mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich durch die Ausweisung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb des Geltungsbereichs statt. Vorgesehen ist das Anlegen eines Röhricht-Nasswiesen-Komplexes, einer Streuobstwiese sowie eines Baunhains.

Tabelle 6: Zusammenfassung des Zustandes und der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

	Umwelt-Schutzgüter Bedeutung	Beeinträchtigungsintensität									
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude					-	-				
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen					-	-				
Bau	Staub	-									
	Baulärm,	-	-								
	Erschütterungen	-	-								
Betrieb	Geräusche Kunden- und Lieferverkehr	-									
	Geräusche aus technischen Anlagen	-									
	Geräusche aus vorhabenbedingter Verkehrszunahme	-									

Erläuterung:

Bedeutung Schutzgüter	Beeinträchtigungsintensität
Keine (Iu)	Positive Beeinflussung +
Gering (Io)	Mäßig -
Mittel (IIu)	erheblich --
Hoch (IIo)	keine
Sehr hoch (III)	

6 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat in der Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 126 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom bis unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

Von bis wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten. Der Stadtrat von Waldkirchen hat am die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch eine Anzeige in der PNP / Waldumschau ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig bzw. von bis wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 126 in der Fassung vom festgestellt.

Stadt Waldkirchen, den

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Freyung hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 126 mit Bescheid vomgemäß §6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:

Stadt Waldkirchen, den

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

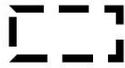
Die Erteilung der Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Stadt Waldkirchen, den

.....
Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

7 FNP-Legende zur Anlage

Erläuterung der Planzeichen



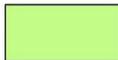
Umgrenzung Geltungsbereich



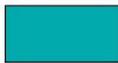
allgemeine Wohnbaufläche



Sondergebiet mit der jeweiligen Zweckbestimmung
hier: Campingplatz bzw. Golfhotel



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft



Wasserfläche



Sprengschutzzone



sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge



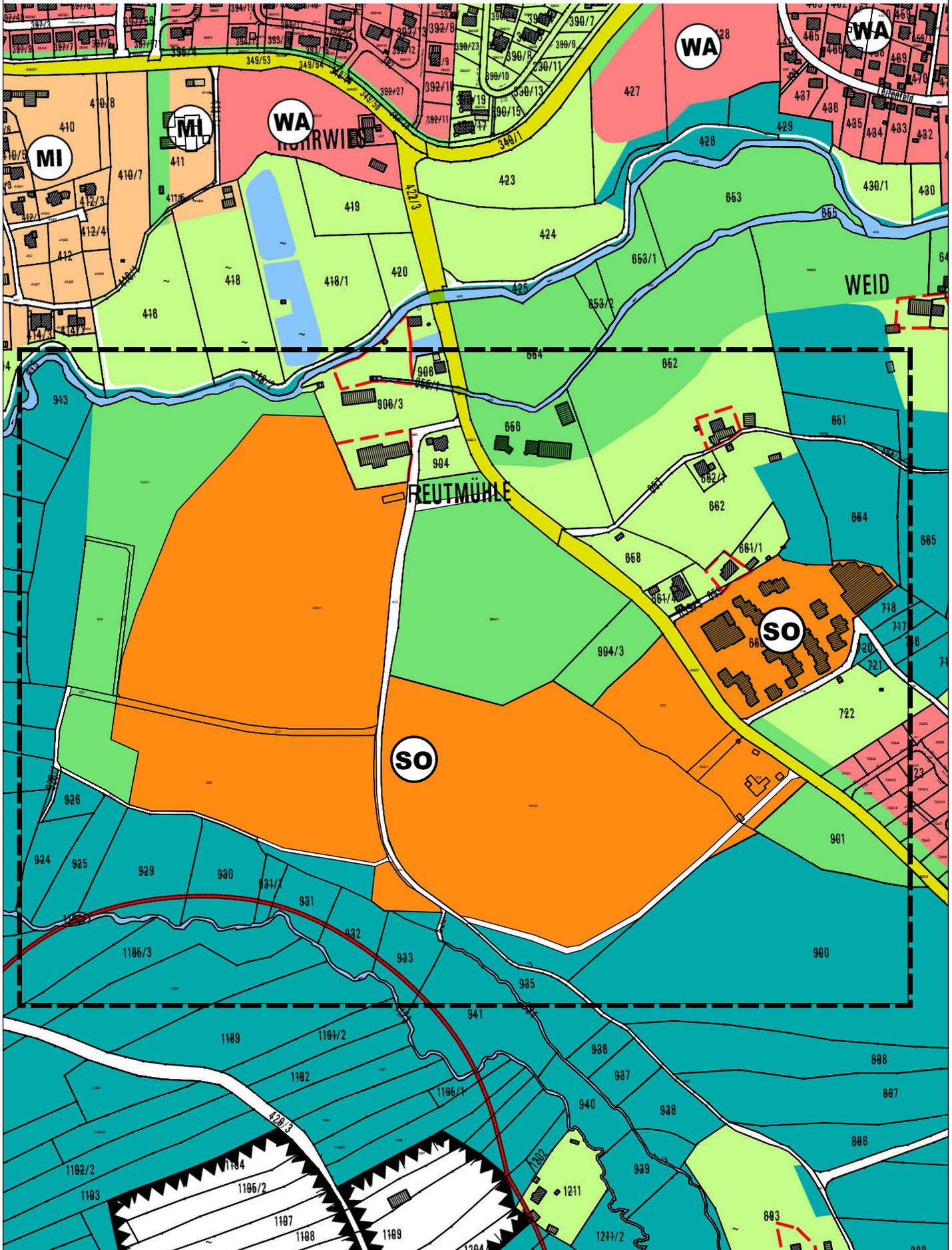
FNP DB 126 / Ratzing

Anlage 01

M=1:5.000

03.05.2021

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.126



FNP DB 126 / Ratzing

Anlage 02

M=1:5.000

03.05.2021



Garnhartner Schober Spörl

Stadtplaner

spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de Fon: 0851.49079766