

# **MARKT WEILBACH LANDKREIS MILTENBERG**

## **AUFSTELLUNG**

**Bebauungsplan „Golfplatz Sansenhof“  
im Bereich der Fl. Nrn. 1562, 1566, 1567, 1568, 1570,  
1571, 1572, 1582 bis 1590, 1592, 1600 bis 1605  
und 1609 bis 1617**

**BEGRÜNDUNG  
MIT UMWELTBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 2.1 Rechtliche Grundlagen**
  - 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
  - 4.1 Städtebauliches Konzept**
  - 4.2 Art der baulichen Nutzung**
  - 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
  - 4.6 Straßenerschließung**
  - 4.7 Ver- und Entsorgung**
  - 4.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**
  - 5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung**
  - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 6 Flächenbilanz**
- 7 Umweltbericht**
- 8 Aufstellungsverfahren**
- 9 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

## 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Oktober 2016 hat der Grundstückseigentümer Herr Rinklef einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplans „Golfplatz Sansenhof“ gestellt.

Herr Rinklef als Betreiber der bestehenden Golfanlage möchte im westlichen Teil (Einfahrt Golfanlage) ca. 27 Ferienhäuser, 1 Wohnhaus für Hausmeister und 1 Maschinenhalle (Kleinwerkstatt) errichten. Die Ferienhäuser sollen in diesem Bereich erstellt werden, damit die Zu- und Abfahrt der Feriengäste am wenigsten den Spielbetrieb stört.

Da das Interesse am eigentlichen Golfsport rückläufig ist, möchte Herr Rinklef dies mit dem Angebot von Ferienwohnungen kompensieren und seine Anlage auch anderen Erholungssuchenden zur Verfügung stellen. Der Trend gehe immer mehr auch aufgrund der politischen Situation zum Urlaub in der Heimat. Durch die Ferienanlage besteht die Möglichkeit mit z. B. der Familie zu golfen, aber auch zu wandern und die Natur zu genießen.

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, dieser ist im Parallelverfahren zu ändern.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Weilbach hat am 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Golfplatz Sansenhof" beschlossen.

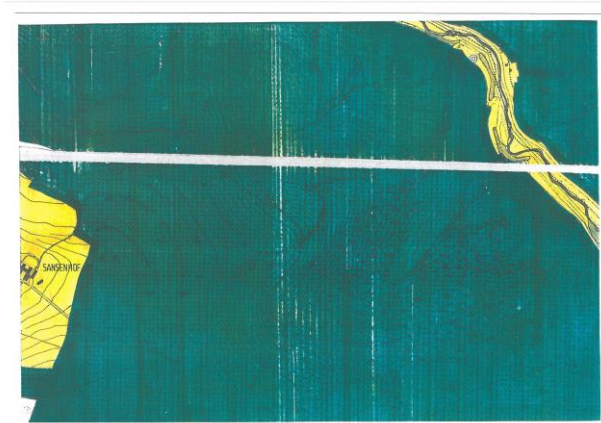
Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylVfBeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)

### 2.2 Flächennutzungsplan

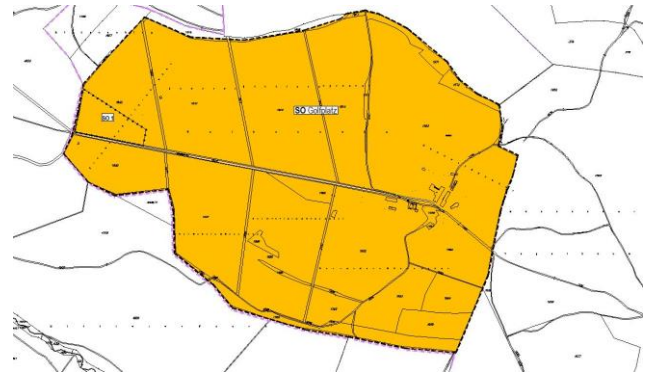
Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Änderung des Bebauungsplans "Golfplatz Sansenhof" geändert werden.



### Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Die Fläche des Sansenhofes ist im Plan nicht vollständig dargestellt. Landwirtschaftliche Flächen wurden gelb dargestellt.



### Vorgesehene Änderung

## 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich von Weilbach und dem Ortsteil Weckbach auf der Sansenhöhe 478 m ü. NN.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Landesgrenze zu Hessen. Im Norden ist die Gemeinde Vielbrunn sowie im Nordosten die Gemeinde Rüdenau und Stadt Miltenberg/Stadtteil Mainbullau. Im Südosten sind die Gemeinden Weckbach, Weilbach und Stadt Amorbach. Im Südwesten ist die Stadt Amorbach/Stadtteil Boxbrunn und die Stadt Michelstadt sowie der Englische Garten Eulbach.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 1562, 1566, 1567, 1568, 1570, 1571, 1572, 1582 bis 1590, 1592, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605 und 1609 bis 1617  
Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 86,5 ha.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

im Nordosten: 1575, 1629, 1630,  
im Südosten: 1629, 1631, 1632, 1636  
im Südwesten: 4506, 4507, 4508, 4508/3, 4509  
im Nordwesten: 4500, 4501, 4504, 4505, 4506, 1607, 1608, 1618, 1619, 1625

Der Golfplatz ist durch die vorhandene Zufahrt über die Landstraße 3349 (Hessen) erschlossen.

## 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Bestandssicherung und weiteren Entwicklung des Golfplatzes. Durch die Ergänzung der Ferienanlage sollen auf längere Sicht die Arbeitsplätze gesichert und durch zusätzliche Ferienunterkünften in der Region den Tourismus unterstützt werden.

Die Art der Bebauung orientiert sich an die bestehende Bebauung bzw. soll sich in das Landschaftsbild integrieren.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Sondergebiet auf 40 % (GRZ 0,4) gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstückseinteilung sorgt. Für das Sondergebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Im Geltungsbereich sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### **4.6 Straßenerschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Landestraße 3349.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung im bereits bebauten Teil der Anlage ist sichergestellt, das Baufeld 2 wird mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen hier angeschlossen.

Eine Versorgung des Produktionsneubaus mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Leitungen der Versorgungsträger verlaufen außerhalb des Geltungsbereiches, lediglich eine Wasserleitung verläuft innerhalb, diese wird mit der Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zum Abwasserzweckverband Main-Mud. Regenwasser wird versickert.

#### **4.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Im Planbereich ist eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dargestellt. Diese betrifft das Baufeld 2 (ca. 27 Ferienhäuser, 1 Wohnhaus, 1 Maschinenhalle, Spielplatz).

### **5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **5.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung**

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen des Umweltberichtes unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Der Geltungsbereich wird schon seit einigen Jahren als Golfplatz genutzt und ist von einem großen Waldgebiet (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald) umschlossen.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Ausgleichsflächen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB) und Ausgleichsflächen

## 6 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Baufeld 1 abzgl. Zufahrt und Stellplätze	37.796 m <sup>2</sup>	4 %
Baufeld 2 abzgl. Verkehrsfläche und Stellplätze	12.373 m <sup>2</sup>	1,5 %
Pflanzgebote im Bereich der Ferienhäuser	2.110 m <sup>2</sup>	0,2 %
Verkehrsflächen Bestand-Zufahrt	4.864 m <sup>2</sup>	0,6 %
Verkehrsflächen neu Ferienhäuser	1.735 m <sup>2</sup>	0,2 %
Parkfläche	4.458 m <sup>2</sup>	0,5 %
Golfplatz/Spielfläche	801.801 m <sup>2</sup>	93 %
Gesamtfläche	865.137 m <sup>2</sup>	100 %
Ausgleichsmaßnahmen		

## 7. Umweltbericht

Aufgrund der Witterung der vergangenen Monate konnte vom Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg bislang keine Potenzialabschätzung bzw. saP durchgeführt werden.

Diese wird sofort nach Erstellung nachgereicht bzw. im Verfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 beigefügt.

Verschiedene Punkte des Umweltberichtes sind dann hierauf abzustimmen.

## 7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan "Golfplatz Sansenhof" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Sondergebiet Golfplatz in einem Geltungsbereich von insgesamt ca. 86,5 ha geschaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Standort des vorhandenen Golfplatzes gesichert. Dadurch ist es möglich den Golfplatz für den Tourismus in der Region attraktiver zu gestalten.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden dem Bebauungsplan ca. .... ha Ausgleichsflächen extern zugeordnet.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 7.2 Untersuchungsrahmen und -methoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden bisher berücksichtigt:

- Regionalplan Bayerischer Untermain
- Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach
- eigene Daten durch Ortseinsicht, Dezember 2016

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt.

## 7.3 Umweltschutzziele

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. §§ 13 ff. BNatSchG und § 6 BayNatSchG), das Immissions-, Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht berücksichtigt.

## 7.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

**Baubedingte Wirkfaktoren**, die vorübergehenden Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten verursachen:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- vorübergehende Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen und Baufeldern
- vorübergehende Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen

Der Wirkraum ist auf den Planungsumgriff sowie die für die Erschließung notwendigen Bereiche beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie angrenzende Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

**Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren** ergeben sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und wirken sich dauerhaft auch auf die nähere und ggf. weitere Umgebung (Lebensraum, Naturhaushalt, Erholungsnutzung, evtl. Fernwirkungen) aus:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Neuschaffung von Bauflächen mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 40 % im Sondergebiet und damit einhergehender Verlust von Grünflächen und ungenutzten Flächen sowie Beeinträchtigungen / Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima)

**Betriebsbedingte Wirkfaktoren** entstehen durch die Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.

## 7.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Im Rahmen der Planung berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die zur Reduzierung von negativen Umweltauswirkungen beitragen, werden den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

### 7.5.1 Schutzgut Mensch

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Sansenhöhe und ist von einem Großen Waldgebiet umgeben. Ortschaften und Wohngebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr zum Golfplatz.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Baubedingte, vorübergehende Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen)

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude in Orientierung an die vorhandenen Gebäude
- Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung sowie zur Einbindung in die Landschaft
- Erhalt von Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Versickerung von Regenwasser im Plangebiet



### **Bewertung**

Das Sondergebiet Golfplatz ist von einem großen Waldgebiet umschlossen. Wohnbebauung ist im näheren Umkreis nicht vorhanden. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Durch die Einbindung des Golfplatzes in den Landschaftsraum und die Anlage von Verbindungswegen in die angrenzenden freien Landschaftsräume sind auf das Schutzgut Mensch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **7.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf den nicht bebauten Flächen im Planungsumgriff befindet sich die Spielfläche des Golfplatzes. Auf dieser Fläche befinden sich Grünlandflächen mit Hecken, Bäumen, Sandbunker und Teiche.

Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch den Betrieb der Golfanlage.

#### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- Verlust des Standortes für Pflanzen und Lebensraum für Tierarten der Grünlandfläche, Hecken- und Baumgehölze
- Verlust der Lebensraumfunktion durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme für Kleinsäuger und Insekten
- Störung/Beunruhigung störungsempfindlicher Tierarten, insbesondere während der Bauzeit

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vogel- und Insektenarten Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG zulässig
- Ergänzung des Gehölzbestandes durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote)
- Verwendung standortgerechter Laubgehölzarten

### **Bewertung**

Der Geltungsbereich besitzt auf Grund der Nutzung eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Aufgrund dessen sind bei Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen als mittel einzustufen.

### **7.5.3 Schutzgut Boden**

Bodenaufbau: Oberer Bundsandstein - Ton- und Sandstein, feinkörnig

Bodendenkmäler und Geotope sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Bauflächen, Erschließung) im Bereich der künftigen Gebäude und Verkehrsflächen auf bis zu 40% des Baugebiets
- Eingriffe in das natürliche Bodengefüge durch Auffüllungen und Abgrabungen im Zuge der Erschließung und Bebauung

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß - versickerungsfähige Parkflächenbefestigung
- Pflanzgebote

### **Bewertung**

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der zulässigen Bodenneuversiegelung und der Eingriffe in das Bodengefüge die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung der aktuellen Standortqualität und Vorbelastungen als mittel zu bewerten.

#### **7.5.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Angaben zu Grundwasser-Flurabständen liegen nicht vor.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch neue Flächenversiegelung
- zunehmend oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Erstellung eines Rückhaltesystems/Versickerungssystems für Niederschlagswasser

### **Bewertung**

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

#### **7.5.5 Schutzgut Klima / Luft**

In der Region herrscht ein mildes Klima mit nur wenigen Frosttagen im Winter.

Lufthygienisch bedenkliche Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden, die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen durch die Zufahrt sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens unerheblich.

#### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

- Erhöhung von Schadstoffimmissionen durch nutzungsbedingte Verkehrszunahme

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Erhalt klimatischer Ausgleichsfunktionen durch Pflanzgebote
- Begrünung im Bereich unbebauter Grundstücksflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades

### **Bewertung**

Nachteilige Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft sind in geringem Maße gegeben.

Bedenkliche lufthygienische Belastungen unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen durch die geplante Bebauung bzw. Nutzung ist nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind als gering zu bewerten.

### 7.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Der Golfplatz ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald. Dieser Naturraum ist geprägt von Bäumen, Büschen/Hecken und Wiesen.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)
- Verlust von Flächen der offenen Feldflur

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Gebäude in Orientierung an die vorhandenen Gebäude
- Pflanzgebote zur Grüngestaltung sowie Einbindung in die Landschaft

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere der Pflanzgebote zu Eingrünung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als mittel zu bewerten.

### 7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Denkmäler erfasst.

Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden.

#### Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten

#### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

#### Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur-, Bau- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

### 7.5.8 Wechselwirkungen

Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher). Der Verlust von Grünflächen wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus und hat zugleich auch einen Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt zur Folge.

### 7.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von zusätzlichen nachteiligen Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter auszugehen.

Veränderungen innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches sind kaum zu erwarten. Das Plangebiet bleibt hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Landschaftsbild und für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Lebensraumpotenzial) bestehen.

- weiterhin eine Nutzung durch Freizeitsportler (Golfer) zu erwarten
- keine Überbauung und Flächenversiegelung

- Erhalt der Strukturvielfalt auf den Grünflächen

## **7.6 Eingriffsregelung - Vermeidung, Minderung und Ausgleich/Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet und dem derzeitigen Bestand gegenübergestellt.

### **7.6.1 Einstufung der geplanten Nutzung**

Die geplante bauliche Nutzung als Sondergebiet Golfplatz sieht mit den festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) eine geringe bauliche Dichte mit einen geringen Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor. Die geplante Bebauung hat auf den bislang unversiegelten Flächen einen Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (insbes. Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser) im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen zur Folge.

### **7.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Neben den zu berücksichtigenden Umweltstandards sind insbesondere Maßnahmen zur Gliederung und Begrünung des Areals als bauliche und grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie dienen in erster Linie der Berücksichtigung der Belange des Grundwasserschutzes und der bestmöglichen Einbindung in den Landschaftsraum. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt (vgl. Begründung Punkt 4 und 5) und in Punkt 7.5 den Schutzgütern im Einzelnen zugeordnet.

### **7.6.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Ausgleichsbedarfs**

Für die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Die Ermittlung wird nach Bearbeitung durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg nachgereicht bzw. im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 eingearbeitet.

Kategorien	Fläche in ha	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in ha
Gebiet geringer Bedeutung Kat. I			
Gebiet mittlerer Bedeutung Kat. II			
Gebiet hoher Bedeutung Kat. III			
Summe Eingriff/Ausgleich			
nicht bilanziert			
Gesamtfläche Geltungsbereich			

Für den durch die Erweiterung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem Eingriffsbereich von .....ha wird ein Ausgleichsbedarf von ..... ha ermittelt.

#### 7.6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan mit einer Fläche von insgesamt voraussichtlich ca. .... ha extern zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für eine Aufwertung als Ausgleichsmaßnahme geeignete Flächen vorhanden.

Die Festlegung der als Ausgleichsflächen zu erwerbenden und festzusetzenden Flächen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der ÖAW parallel zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 BauGB.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

#### 7.7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten untersucht.

#### 7.8 Sonstige

##### 7.8.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur Verhinderung negativer Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt ist die Beobachtung noch nicht absehbarer Umweltauswirkungen und ggf. die Ergreifung steuernder Maßnahmen erforderlich.

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplans einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoring Maßnahmen werden daher nicht festgesetzt

## 7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Golfplatz Sansenhof" werden in einem Geltungsbereich von ca. 86 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes sowie die erforderlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen geschaffen.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet.

Durch Verminderungsmaßnahmen (Begründung) kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert werden. Der erforderliche Ausgleich von ..... m<sup>2</sup> erfolgt auf der Fl. Nr. ....

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	keine	keine
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima /Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft / Landschaftsbild	gering	gering	mittel	mittel
Kultur / sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

## 8 Aufstellungsverfahren

Der Markt Weilbach hat am 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Golfplatz Sansenhof" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis ..... gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld

6. Bund Naturschutz Bayern e.V., Erlenbach a. Main
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
9. Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
10. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
11. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
12. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
13. Landratsamt Miltenberg
14. PLEdoc GmbH, Essen
15. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
16. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
17. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
18. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Unterraum, Aschaffenburg
19. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
20. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
21. Stadt Miltenberg
22. Stadt Amorbach
23. Stadt Michelstadt

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

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

## 9 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 6 AsylVfBeschlG vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),  
zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)

Markt Weilbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 31.07.1987

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Weilbach  
Hauptstraße 59  
63937 Weilbach

aufgestellt:

Weilbach, den 24.01.2017

.....  
Bernhard Kern  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/ 7066  
bauleitplanung@ibemil.de