

Stadt Puchheim



11. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 07.10.2025 (redaktionell);
15.05.2025 (Entwurf; Vorentwurf 07.12.2023)

Auftraggeber: Stadt Puchheim
Poststraße 2
82178 Puchheim

Puchheim, den

.....
Norbert Seidl, 1. Bürger-
meister

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 07.10.2025

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Markus Bähner, B.Sc. Umweltingenieurswesen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Naturräumliche Grundlagen	4
2.2	Sachgüter, Anbindung, Gebäudebestand und derzeitige Flächennutzung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
4.	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung ..	6
4.1	Bodenordnung und rechtliche Auswirkungen	6
5.	Umweltbericht	7
5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
5.1.1	Schutzgüter Fläche und Boden	7
5.1.2	Schutzgut Wasser	8
5.1.3	Schutzgut Klima/Luft	8
5.1.4	Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt	8
5.1.5	Schutzgut Landschaft	9
5.1.6	Schutzgut Mensch	9
5.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
5.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
5.1.9	Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen	10
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
5.2.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	11
5.2.2	Eingriffsermittlung	11
5.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	11
5.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	11
5.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	11
5.3.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
5.4	Zusätzliche Angaben	12
5.4.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	12
5.4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
5.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf einer 47 ha großen ehemaligen Deponiefläche südöstlich des Puchheimer Ortskerns wurde im Jahr 2014 der Golfplatz „Golfcity Puchheim“ eröffnet. Am 26.01.2010 wurde durch den damaligen Gemeinderat der heutigen Stadt Puchheim für das Vorhaben der Bebauungsplan Nr. 53 „Golfplatz“ sowie die 6. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren als Satzung verabschiedet. Der Bebauungsplan Nr. 53 weist den Großteil des Geländes als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ aus. Ein kleinerer, 2,8 ha großer Teil im Norden der Anlage, der Betriebs- und Clubgebäude beinhaltet, wird als sonstiges Sondergebiet gekennzeichnet.

Nun ist vom Golfplatzbetreiber die Errichtung einer ca. 0,28 ha großen Adventure – bzw. Minigolfanlage geplant. Der vorgesehene Standort der Anlage befindet sich nahe der Zufahrt zum Golfplatz im Bereich der für das Golfspiel ausgewiesenen Grünfläche. Die Minigolfanlage besteht aus verschiedenen baulichen Elementen, was im Vergleich zur Grünfläche eine deutlich erhöhte Flächenversiegelung bewirkt. Zu diesen gehören Kunstrasen-Spielbahnen, künstliche Gewässer, ein Kiosk sowie Toilettenhaus und auch verschiedene Dekorationsgegenstände wie beispielsweise künstliche Felsen, Figuren oder Attrappen. Da diese Gestaltung nicht länger als Grünfläche angesehen werden kann, ist für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens eine Bebauungsplanänderung im betroffenen Teilbereich erforderlich, mit welcher ein Sondergebiet ausgewiesen wird. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Puchheim in 10. Änderung, welcher im Planungsgebiet noch immer der 6. Änderung i.d.F. vom 15.09.2009 entspricht, sieht für die fragliche Fläche eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf vor. Somit ist auch der Flächennutzungsplan mit Hinblick auf das vorgesehene Sondergebiet „Minigolf“ zu ändern.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Nordwestteil des Golfplatzgeländes der Golfcity Puchheim. Der Golfplatz wird im Nordosten von der Trasse der S-Bahn Linie S4 begrenzt. Im Osten sowie im Süden bilden die Bäche „An der Planie“ und „Gröbenbach“ eine natürliche Begrenzung. Die westliche Grenze des Geländes wird durch die Kreisstraße FFB 11 gebildet. Die geplante Anlage erstreckt sich östlich entlang der Zufahrt zum Golfplatz, welche als Verlängerung der Adenauerstraße von deren Kreuzung mit der Kreisstraße FFB 11 her zum Golfplatz führt. Dabei liegt das Planungsgebiet direkt südlich des im Bebauungsplan Nr. 53 ausgewiesenen Sondergebiets.



2.1 Naturräumliche Grundlagen

Puchheim sowie das gesamte Planungsgebiet befinden sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65)“ nach *Ssymank* und dabei am Westrand der naturräumlichen Einheit „Münchner Ebene (51)“ nach *Meynen-Schmithüsen et al.* Die Topografie in diesem Naturraum zeichnet sich durch ein vergleichsweise flaches Relief aus, welches durch die schweren, würmeiszeitlichen Gletscherablagerungen geformt wurde.

2.2 Sachgüter, Anbindung, Gebäudebestand und derzeitige Flächennutzung

Im Geltungsbereich der 11. Änderung befinden sich weder Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Versorgungsleitungen oder sonstige Nutzungen. Das gesamte Gebiet ist derzeit als Rasenfläche einzustufen. Es sind keine weiteren Fachgesetze und Fachplanungen von der 11. Änderung des Flächennutzungsplans berührt. Im Geltungsbereich, und auch in dessen näherer Umgebung, finden sich weder Natur-, Landschafts-, oder Wasserschutzgebiete, noch sind geschützte Biotope betroffen. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler in der Umgebung bekannt. Auch sind keine Sparten der öffentlichen Versorgungsnetze betroffen.

Die Minigolfanlage wird über die bestehende Zufahrt zum Golfplatz verkehrlich angeschlossen. Auf dem Golfplatzgelände müssen zusätzlich neue Fußwege angelegt werden, um die Minigolfanlage mit dem übrigen Golfplatz zu verbinden. Der Golfplatz selbst wird hauptsächlich von der Kreisstraße FFB 11 erschlossen. Diese schließt im Südwesten an die Eichenauer Straße (St 2069) und in ihrer weiteren Verlängerung im Nordosten an die Olchinger Straße (St 2345) an. Über diese Straßen bestehen Verbindungen an den Münchner Autobahnring sowie zur B2 nach Fürstenfeldbruck. Darüber hinaus befindet sich der Golfplatz mit ca. 500 m Entfernung in der Luftlinie in fußläufiger Distanz zur S-Bahn Haltestelle „Puchheim“, wodurch eine leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz des Münchner Großraums vorhanden ist. Die nahegelegene Bushaltestelle „Heussstraße“ bietet mit den Linien 853 sowie 854 auch Busverbindungen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

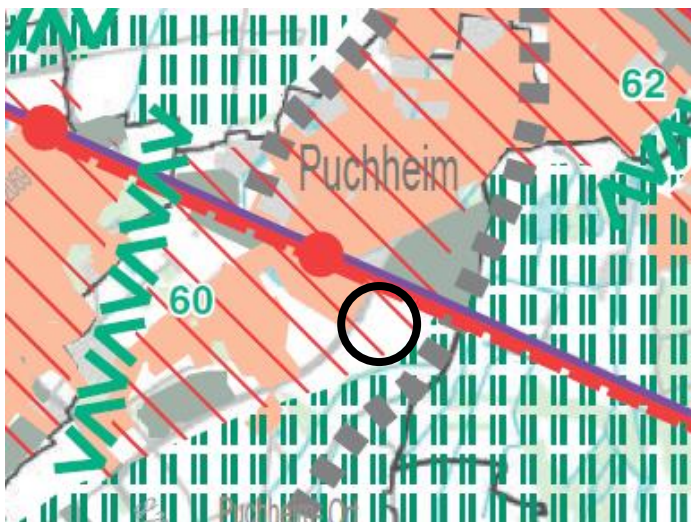


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Die Stadt Puchheim präsentiert sich im Regionalplan 14 (Stand: 01.04.2019) der Planungsregion

München gemäß der Raumstrukturkarte als Grundzentrum. Das Golfplatzgelände grenzt im Süden sowie im Osten an ein überörtliches Biotopverbundsystem sowie den regionalen Grünzug Nr. 5 „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling / Eichenau“. Im Norden sowie Westen schließen Wohn- und Gewerbebauflächen an, zudem ist die Trasse der S-Bahn dargestellt. Der Golfplatz befindet sich im Randbereich des gekennzeichneten Hauptsiedlungsbereichs (rote Strichschraffur).

Gemäß Grundsatz G 2.4 (Textteil B II) des Regionalplans sollen insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung gemeindeübergreifende Lösungen in der Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Ferner sollen gemäß Grundsatz G 1.4 (Textteil B IV) „Die Voraussetzungen und das Angebot [...] für den Erholungstourismus weiter verbessert“ werden. Somit folgt das geplante Vorhaben im Grunde den Bestrebungen der Regionalplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 3: rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Darstellung der 6. Änderung; Planungsgebiet rot markiert

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit bislang insgesamt 10 Änderungen stellt das Planungsgebiet gemäß 6. Änderung vollständig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz dar. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, welcher durch die geplante Minigolfanlage hervorgerufen wird, kann die Fläche künftig nicht länger als Grünfläche eingestuft werden. Daher ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 erarbeitet wird. Über die flächenhafte Darstellung der Grünfläche hinaus werden keine weiteren planungsrechtlichen Belange wie Schutzgebiete, Richtfunkachsen oder Wegeverbindungen im Geltungsbereich des Vorhabens berührt.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

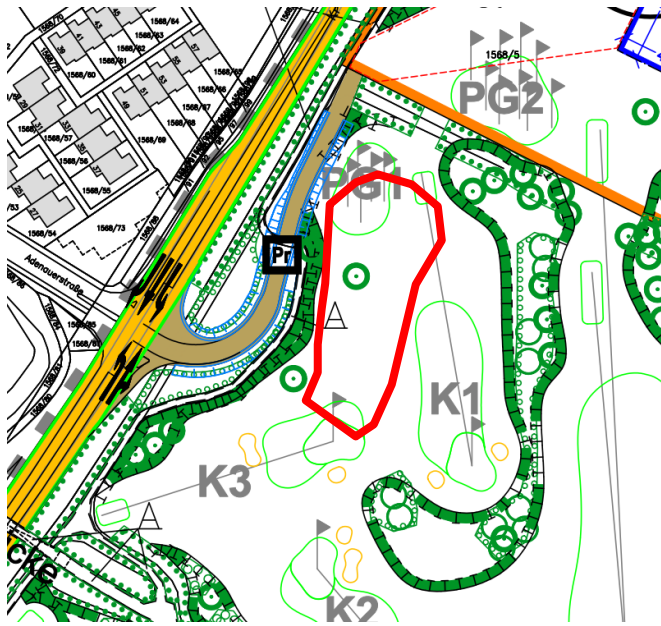


Abb. 4: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 53; Planungsgebiet der 1. Änderung rot markiert

als der der Bebauungsplanänderung, da dieser unter anderem auch angrenzende Ausgleichsflächen enthält. Weitere vom derzeitigen Rechtsstand abweichende Änderungen sind nicht vorgesehen.

Diese minimal geänderte, neue Darstellung ermöglicht die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53, welche im Parallelverfahren erarbeitet wird. Auf Grundlage des geänderten Bebauungsplans kann die Minigolfanlage umgesetzt werden. Weiterführende oder andersartige Vorhaben können nicht verfolgt werden.

4.1 Bodenordnung und rechtliche Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen in Bezug auf die Raum- und Bodenordnung. Es werden keine Eigentumsverhältnisse verändert und keine Wegverbindungen beeinträchtigt oder verlegt.

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz wird auch im Bebauungsplan Nr. 53 dargestellt. Mit der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt die konkrete Schaffung des Baurechts für die geänderte Nutzung als Minigolfanlage.

4. Darstellungen der Flächen-nutzungsplanänderung mit Begründun

In der 11. Flächennutzungsplanänderung wird ausschließlich der Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplans, der später die Minigolf-Spielbahnen und die Gebäude der Anlage beinhalten soll, als sonstiges Sondergebiet „Minigolf“ (gem. §11 BauNVO) dargestellt. Diese Fläche beläuft sich auf insgesamt 2.835 m². Damit ist der Änderungsumgriff kleiner

5. Umweltbericht

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2021), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung Vegetationsdecke
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Grünflächen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude- und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Schallemissionen durch gewerbliche Nutzung und Verkehr

5.1.1 Schutzgüter Fläche und Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich gänzlich in Bereichen künstlicher Ab- und Umlagerungen der ehemaligen Hausmülldeponie. Diesbezüglich sind daher auch keine Aussagen über die Baugrundqualitäten des Bodens möglich. Der vorhandene Oberboden wurde allerdings hier bei Herstellung des Golfplatzes über den damaligen anstehenden Boden ausgebracht und ist frei von Verunreinigungen.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Gelände ist vollständig durch die Spielflächen des Golfplatzes bedeckt und bislang unversiegelt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch den Neubau der Minigolfanlage kommt es zu Befestigungen und teilweise Versiegelungen mit bis zu rund 1.400 m² Fläche. Unter Umständen muss Oberboden für die Herstellung der Minigolfanlagen in geringen Mengen entfernt bzw. umgelagert werden. Da es sich hierbei allerdings um den künstlich herbeigeschafften Oberboden handelt, ist diese Auswirkung zu vernachlässigen.

Der Eingriff ist daher insgesamt von geringer Erheblichkeit.

5.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet existieren weder permanente noch temporäre Oberflächengewässer. Das Vorhaben berührt keine Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserflurabstand wird durch die ehemalige Deponie künstlich beeinflusst. Gemäß den Messwerten der Grundwassermessstellen „Eichenau Q17“ und „Puchheim 552“ des gewässerkundlichen Dienstes von Bayern, welche 2,0 bzw. 1,2 km vom Planungsgebiet entfernt liegen, steht das Grundwasser in den umliegenden Gebieten durchschnittlich 1,0 bis 2,0 m unter der Geländeoberkante an. Dieser Abstand wird durch die durchschnittlich 5 m hohen Ablagerungen der Deponie erheblich vergrößert. Somit ist das Planungsgebiet als nicht (grund-)wassersensibler Bereich einzustufen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Minigolfanlage ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Ableitung von Niederschlagswasser wird lokal geringfügig verändert, dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das Versickerungsverhalten bzw. die Grundwasserneubildungseignung der Fläche. Die geplanten Gebäude und Anlagen werden kellerfrei ausgeführt, zusammen mit der beschriebenen Höhenlage ist somit ein Eingriff in das obere Grundwasserstockwerk gänzlich auszuschließen.

Die Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand von geringer Erheblichkeit.

5.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Klima in Puchheim ist kontinental geprägt und wird durch die Stauwirkung der Alpen beeinflusst. Die Temperatur liegt bei ca. 9,5 °C im Jahresdurchschnitt, das höchste Monatsmittel findet sich mit 18,7 °C im Juli, das tiefste mit 1,2 °C im Januar. Der Jahresniederschlag beträgt 800 mm, der August ist mit 112 mm der niederschlagsreichste Monat.

Durch die derzeitige Golfplatznutzung eignet sich die Fläche im Planungsgebiet zur Kaltluftentstehung. Allerdings handelt es sich aufgrund der Lage dabei nicht um eine bedeutsame Luftaustauschfläche für den Puchheimer Ortskern.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung und Befestigung im Planungsgebiet kann sich das Mikroklima bei geeigneten, heißen Bedingungen geringfügig stärker aufwärmen, als es im Bestand möglich ist. Dieser Effekt ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Anlage und der umliegenden, bestehenbleibenden Grünflächen und den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichspflanzungen jedoch zu vernachlässigen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

5.1.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Die bestehenden Grünflächen im Planungsgebiet werden aufgrund der Golfplatznutzung intensiv gepflegt und häufig gemäht. Somit ist eine Einstufung als „Sport-/Spiel-

/Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad" (P3, 2 WP) bzw. als „Park- und Trittsen" (G4, 3 WP) vorzunehmen. Somit ist dem Gebiet eine geringe Bedeutung zuzuordnen, was bedeutet, dass für die Eingriffsberechnung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" eine Wertigkeit von 3 WP heranzuziehen ist. Der bestehende Lebensraum bietet nur geringfügig eine Habitateignung für verschiedene Insektenarten und Kleinsäuger. Ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten ist nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Herstellung der Minigolfanlage werden insgesamt bis zu rund 1.400 m² der vormals aufgefüllten, belebten Oberbodenschicht beseitigt. Darüber hinaus ergeben sich keine artenschutzrechtlich relevanten Folgen.

Alle vorhandenen Gehölze bleiben unbeeinträchtigt. Die Ausgleichsflächen setzen sich aus Gebüsch und Hecken zusammen, so dass sich die Habitateignung auf dem Gelände insgesamt verbessert wird.

5.1.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Durch die ehemalige Deponie liegt die Geländeoberkante ca. 5 m höher als die natürliche Ausgangslage der Umgebung. Dieser Veränderung wirkt sich äußerst gering auf das Landschaftsbild aus, das Gelände wird aufgrund der flächigen Ausbreitung als weitgehend eben wahrgenommen. Die Golfspielbahnen zeichnen sich durch künstlich angelegte, geschwungene Geländeverläufe aus. Die Ränder der Spielbahnen werden häufig durch Gehölzstrukturen wie Hecken oder Baumreihen markiert. Das Landschaftsbild wird durch Sandbunker ergänzt. Das Vorhaben berührt keine Landschaftsschutzgebiete, bedeutsame Sichtachsen oder allein-stehende, prägende Elemente.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Minigolfanlage werden die weitläufigen Grünflächen des Golfplatzes geringfügig verringert. Auf der Minigolfanlage werden neben zwei Gebäuden auch themenbezogene Attrappen errichtet, die unter Umständen von der angrenzenden Kreisstraße und vom Golfplatz selbst aus wahrgenommen werden können. Diese Nachbildungen sind zwar atypisch für das Landschaftsbild der Umgebung, allerdings wird durch die Hinterpflanzung der Einfriedungen und der eingrünenden Wirkung der neu angelegten Ausgleichsflächen diese Auswirkung erheblich reduziert.

Durch den Betrieb ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auch bauzeitlich ist derzeit nicht von der Errichtung von größeren Gerüstaufbauten oder Kränen auszugehen.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

5.1.6 Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Die bedeutsamste, bereits bestehende Quelle von Schallimmissionen im Planungsgebiet ist die Kreisstraße FFB 11. Aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße ist im Planungsgebiet von

keiner Überschreitung der Schallimmissionsrichtwerte für Mischgebiets-ähnliche Nutzungen wie die der geplanten Minigolfanlage auszugehen.

Andere schädliche Umwelteinwirkungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der Oberbodenauftrag auf dem Golfplatzgelände bietet einen effektiven Schutz gegen etwaige schädliche Bodenverunreinigungen der Deponie.

Auswirkungen

Durch den Betrieb der Minigolfanlage ist ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der Schutz vor den tieferliegenden Verunreinigungen bleibt auch mit der geplanten Nutzung aufrecht erhalten.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Erholung

Beschreibung

Der Erholungswert der bestehenden Fläche wird hauptsächlich durch den Golfplatzbetrieb hervorgerufen. Darüber hinaus sind die öffentlichen Fuß- und Radwege auf dem Golfplatz bezüglich ihrer Erholungsfunktion zu nennen.

Auswirkungen

Durch die Minigolfanlage wird das bestehende Freizeit- und Erholungsangebot erweitert, indem ein breiteres Angebot geschaffen wird. Die bestehenden Wegeverbindungen werden in der Planung berücksichtigt und bleiben erhalten.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet finden sich keine weiteren nennenswerten Kultur- und Sachgüter.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

5.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen und Wasser. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

5.1.9 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Aufstellung der Einstufung der verschiedenen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	mittel	gering	gering

Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	gering	gering	gering	gering

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.2.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die ohnehin gering vorhandenen, negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können weiter reduziert werden. Diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Durch die Vermeidungsmaßnahmen kann auf der Bebauungsplanebene ein sogenannter Planungsfaktor (Höchstmaß -20%) hinzugezogen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird dieser allerdings nicht näher betrachtet. Hier ist lediglich die Standortwahl zu nennen: Durch die Lage auf dem intensiv gepflegtem Golfplatzgelände werden keine Flächen beansprucht, die für den Natur- und Artenschutz als wertvoll einzustufen sind.

5.2.2 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt entsprechend der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird der Ausgleichsbedarf zunächst überschlägig abgeschätzt. Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie I als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dementsprechend wird eine Flächenwertigkeit von 3 WP/m² angesetzt. Mit der Fläche des neuen Sondergebiets von ca. 2.700 m² und einer GRZ von 0,5 ist somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.050 WP zu erwarten. Bei dieser Schätzung ist der Planungsfaktor noch nicht berücksichtigt.

5.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsumfang kann vollständig auf anrainenden Flächen auf der Grünfläche neben der geplanten Minigolfanlage erbracht werden. Insgesamt sind ca. 700 m² Wildobstbestände im Verbund mit extensiv genutztem Grünland, sowie ca. 380 m² mesophiles Gebüsch vorgesehen. Beide Maßnahmen besitzen eine endgültige Wertigkeit von 10 WP/m² werden jeweils auf derzeit bestehendem Park- und Trittrassen entwickelt, was zu einer Aufwertung von 7 WP/m² führt. Somit wird ein Kompensationsumfang von ca. 7.500 WP erzielt, wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

5.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

5.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung wird der Golfplatz weiterhin wie derzeit betrieben werden. Auch das Erholungsangebot der Stadt Puchheim könnte nicht in dieser Richtung erweitert werden.

5.3.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen derzeit nicht. Die Minigolfanlage ist als Teil des Golfplatzbetriebs zu verstehen. Daher ist auch ausschließlich ein Standort auf dem Golfplatzgelände und in der Nähe der Erschließung sinnvoll. Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Parkplatzes und des Stammgebäudes der Golfanlage, zudem werden an diesem Standort nur zwei Kurzspielbahnen tangiert. Daher ist der gewählte Standort einer Ausweisung außerhalb des Golfplatzes vorzuziehen.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung als Tritt- und Parkrasen verzichtet. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht, vielmehr sind diese aufgrund der Nutzung quasi ausgeschlossen.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde neben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Minigolfanlage besitzt insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da weder durch die Anlage noch den Betrieb schädliche Emissionen hervorgerufen werden, ist keine Überwachung erforderlich.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einem bestehenden Golfplatz ist der Neubau einer Minigolfanlage geplant. Dadurch werden geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild sowie Mensch hervorgerufen. Durch verschiedene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der entstehende Eingriff reduziert. Insgesamt fällt ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von ca. 4.050 WP an, dieser wird mit durch Maßnahmen auf dem Golfplatzgelände mit insgesamt ca. 7.500 WP ausgeglichen (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53). Es ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.