

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUNUNGSPLAN  
MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
STADT BAD GRIESBACH AM 17.02.1993  
GEÄNDERT AM 20.04.1995**

**GOLFPLATZ PENNING**

Auftraggeber:

Gemeindeteil Bad Griesbach:      Stadt Bad Griesbach

GOLF- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
DIPL. ING. KURT ROSSKNECHT  
GANZENMÜLLERSTR. 26, 85354 FREISING  
TEL. (08161) 66675 FAX. (08161) 66685

FREISING, DEN 20.04.1995

GOPLAN INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
DIPL. ING. PETER KESSLER  
KARL-ROLLE STR. 43, 84307 EGGENFELDEN  
TEL. (08721) 705 322 / FAX. (08721) 705 105

EGGENFELDEN, DEN 20.04.1995

# BEGRÜNDUNG

## zum Bauungs- und Grünordnungsplan

### "Golfplatz Penning"

#### in Bad Griesbach im Rottal

#### 1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der 36-Löcher-Golfplatz trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs im Raum Griesbach/Rotthalmünster bei. Die Öffnung des Golfsports für das breite Publikum (Öffentlichkeit) erweitert das sportliche sowie fremdenverkehrsmäßige Angebot und stellt eine Idealergänzung zum Kurangebot dar.

Außerdem werden noch zusätzliche Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten in diesem strukturschwachen Gebiet geschaffen, vornehmlich für Einheimische.

Neben diesen strukturellen Auswirkungen ergeben sich auch grundsätzlich positive Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Durch den Entzug von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ermöglicht das Vorhaben:

- Die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen und deren langfristige Sicherung.
- Eine Verminderung der Erosionsgefahr bei den Äckern an Hanglagen.
- Die Erhaltung der belebten Bodenfläche und
- eine Senkung des Dünge- und Spritzmitteleinsatzes.

Daneben schafft eine mögliche Biotopvernetzung mehr Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes "Golfplatz Penning" der Stadt Griesbach und des Marktes Rotthalmünster wird begrenzt:

- Im Norden durch den Bachlauf 677/2 und die Rott, durch die landwirtschaftlichen Flächen 151, Teilfläche 158, 1208, 348 und den Weg 1154/2, 545/3.
- Im Westen durch den Bach 333/2 und die angrenzenden Flurstücke 419, 415/8, 415/4, 415/3, 415/2, 415/5, 415/6, 416, 416/2, 416/3, 417, 414, 413, 421, 422/3, 422/4 und 422/5, 428 und 478.
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen mit den Flurstücken 285/2 und die Wege 284/2, 288/2 und 333/3. Durch die landwirtschaftlichen Flächen : Teilfläche 1202, Teilfläche 1199, Teilfläche 1198, Teilfläche 1197/2, Teilfläche 1196, Teilfläche 219, 261, 262, 333/6, 281, 282, 283, 284, 285, 286/2, Teilfläche 288, 333/11, 333/9, durch die Bahnlinie Passau - Abzweig Elsenbach und durch den Gehölzbestand in Flurnr. 270, an der geplanten Zufahrt 415/8 und 422/3.
- Im Osten durch die Rott und durch die landwirtschaftlichen Flächen 994 und 994/2.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse:**

Für das Planungsgebiet gibt es keine bestehenden Rechtsverhältnisse. Es wird auf das Raumordnungsverfahren für den Golfplatz Penning, das von der Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 07.12.1992 mit Maßgaben positiv abgeschlossen ist, hingewiesen.

### **4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:**

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von Griesbach. Es umfaßt mit einem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 173,60 ha.

Die Flächen werden zur Zeit wie folgt genutzt:

- hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche, teilweise auch forstwirtschaftliche Fläche,
- ein Fischteich und Teilbereiche der Rott
- die Gemeindeverbindungsstraße Schalkham - Au.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von ca. 9 m auf. Die landwirtschaftlichen Hofstellen, die zum Teil mit Obstbäumen umgeben sind, werden bis auf die Maschinenhalle im östlichen Planungsgebiet vom Geltungsbereich ausgeschlossen.

### **5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:**

Der Golfplatz liegt südlich von Griesbach und nördlich von Rothalmünster im Rottal. Das Planungsgebiet wird im Norden von der Rott, im Süden von der Bahnlinie Passau, Abzweigung Elsenbach und in den restlichen Himmelsrichtungen von Bachläufen, sowie landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

### **6. Einfügung in vorbereitende Planungen:**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm liegt die Stadt Bad Griesbach im Bereich der Planungsregion 12. Diese Region ist in Ihrer Gesamtheit dem ländlichen Raum zuzuordnen. Es bedarf in diesem Bereich einer Stärkung im Bezug auf Lebens- und Arbeitsbedingungen, sowie deren Wirtschaftsstruktur.

Außerdem sind im Rottal Maßnahmen vorzusehen, um speziell die bereits bestehenden Heilbäder als Schwerpunkt des Fremdenverkehrs zu entwickeln und durch ihren Ausbau außerdem zur Stärkung des Fremdenverkehrs auch in den umliegenden Gebieten beizutragen.

Das zur Zeit in Planung befindliche Flächennutzungsplan-Deckblatt läßt den Bebauungsplan daraus entwickeln, da die landwirtschaftliche Nutzfläche zu einem Sondergebiet "SO-Golfplatz" geändert wird.

### **7. Begründung der einzelnen Festsetzung:**

#### **a) ERSCHLIESSUNG**

Das Verkehrskonzept stellt sich wie folgt dar:

Die Zufahrt zum Golfplatz Penning erfolgt über die Staatsstraße 2116 Rothalmünster-Griesbach und über Teilbereiche der Flurstücksnummern 416, 415/8, 415/7, 415/6 und 415/5.

Die Zufahrt und der landwirtschaftliche Verkehr zu den benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen sowie deren Bewirtschaftung wird nicht behindert.

- Einige im Plan gekennzeichnete öffentliche Gemeindestraßen bzw. öffentliche Feld- und Waldwege werden gem. Art. 8 BayStrWG aufgelassen und eingezogen. Die neuverlegten Straßen und Wege werden dann anschließend der Öffentlichkeit gemäß Art. 6 BayStrWG gewidmet.
- Die Gehwege werden gefahrlos durch den Golfplatz weitergeführt.

#### b) BODENBELÄGE:

Die Auswahl der Materialien für die Straßen, Zufahrten, Wege etc. soll einerseits der Funktion dieser Flächen gerecht werden, andererseits ein hohes Maß an naturnaher Gestaltung erfüllen und die Bodenversiegelung so gering wie möglich halten. Für die reinen Straßen (z.B. Gemeindeverbindungsstraße) ist die Asphaltierung am besten geeignet.

#### c) GRÜNORDNUNG

Die Geländeausformungen sind so gestaltet, daß eine spätere Rückführung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen ist.

Um bei der Anlage des Golfplatzes gleichzeitig einen Beitrag zur Landschaftspflege zu leisten, wird bereits in der Planungsphase auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme ein ökologisch gestalterisches Konzept für das Planungsgebiet erarbeitet.

Es wird die Möglichkeit genutzt, die intensiv landwirtschaftlichen Flächen der Planungsgebiete in ihrer Gesamtheit durch die Schaffung neuer Landschaftselemente aufzuwerten, um Pflanzen und Tierarten neuen Lebensraum zu schaffen. Auf die Vernetzung der geplanten Landschaftsbestandteile (Gehölzpflanzungen, Teiche und Ausgleichsflächen) wird besonderer Wert gelegt, denn im Zusammenhang mit der durch die Golfnutzung eintretenden Extensivierung der Nutzung ergibt sie einen höheren Grad an Naturnähe.

Die Ausweisung ausgedehnter zusammenhängender Ausgleichsflächen, als ökologische Ruhezone, bedeutet ungestörte Rückzugsgebiete für Fauna und Flora.

- Heimische Gehölzarten wurden vorgeschrieben, damit keine standortfremden Gehölze jetzt und bei späteren Planungen verwendet werden.
- Die Pflegemaßnahmen sollen bewirken, daß auch nach der Fertigstellung der einzelnen Golfplatzbereiche, diese landschaftsgerecht behandelt werden.

### **PFLEGEMASSNAHMEN DER EINZELNEN GOLFPLATZBEREICHE**

#### **GRÜNS**

Sehr intensiv gepflegt, täglicher Tiefschnitt während der Hauptwachstumszeit. Dünge- und Spritzmittelgaben relativ hoch, zusätzlich Magnesiumdüngung; Umweltbelastung vergleichbar mit intensiver Landwirtschaft.

#### **ABSCHLÄGE**

Pflege ähnlich intensiv wie bei den Grüns.

#### **FAIRWAYS**

Einige Grasarten und schnittverträgliche Kräuter, wöchentlicher Schnitt, Mähgut bleibt liegen, Düngergaben gering.

#### **DRIVING-RANGE**

Intensität der Pflege vergleichbar mit Fairways, jedoch keine Düngung.

## BUNKER

Zwei- bis mehrmalige Mahd der Grasböschungen im Jahr.

## SEMIROUGH UND GRASBUNKER

Schnitt alle zwei Wochen während der Hauptwachstumszeit, keine Dünger- und Spritzmittelgaben, keine Umweltbelastung.

## AUSGLEICHSFLÄCHEN

als Magerrasenstandorte, Feucht- und Trockenflächen, Altgrasbestände oder extensive Grünflächen je nach Pflegebedarf (Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde). Hohe Bedeutung als ökologische Ruhezonen für den Artenschutz.

- Streuobstflächen werden in Verbindung zu den Hofanlagen oder im Anschluß an bestehende Obstbaumpflanzungen geplant um den typischen Landschafts-Charakter zu unterstreichen.
- Die großflächigen Erdbewegungen ermöglichen die bessere Einpassung der baulichen Eingriffe in die Landschaft, so daß die baulichen Änderungen nach der Begrünung nicht mehr erkennbar sind.
- Die Eingriffe in den Gehölzbestand werden nur soweit nötig vorgenommen, wobei auf ausreichende Ausgleichspflanzungen geachtet wird.
- Zwei Teiche werden als Speicherteiche für die Bewässerungsanlage genutzt, weil die Beregnung der Gräser mit angewärmtem Wasser erfolgen soll.
- Die dichten und lichten Pflanzungen werden als Schutzpflanzungen zwischen den einzelnen Spielbahnen bzw. an den Abschlügen benötigt.
- Es wird ausreichend Fläche als Pufferzone zu den angrenzenden Gehölzbeständen ausgewiesen.

## d) VER- UND ENTSORGUNG:

### *Wasser:*

- Die Wasserversorgung für die Bewässerung des Golfplatzes erfolgt über den Speicherteich (Teich 7) und über das Wasser der Rott.

### *Abwasser:*

- Die Abwasserentsorgung wird an die bestehende öffentliche Kanalisation (Trennsystem) von Penning angeschlossen.
- Alles Oberflächenwasser wird über bestehende Gräben in Vorfluter geleitet.

### *Strom:*

- Die Versorgung des Golfplatzes Penning mit elektrischer Energie ist durch die "Energieversorgung THÜGA AG" grundsätzlich gewährleistet.

### *Müll:*

- Die Abfallbeseitigung des Golfplatzes Penning wird durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft und -entsorgung Donau-Wald" sichergestellt.

### e) DÜNGERGABEN

Gegenüber der bei landwirtschaftlicher Flächennutzung notwendigen Anwendung sind die Anspruchsflächen extrem reduziert und die Aufwandsmengen nur in sehr kleinen Teilbereichen mit den landwirtschaftlichen zu vergleichen.

Die Berechnung der Düngermengen erfolgt in Berücksichtigung der Empfehlungen des Heftes 19 "Sport- und Golfplätze umweltgerecht düngen", Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten".

Folgende Richtwerte können zugrunde gelegt werden (jährlicher N-Bedarf!):

Grüns und Abschläge	ca. 33 - 38g N/m <sup>2</sup> /Jahr
Spielbahnen	ca. 11 - 15g N/m <sup>2</sup> /Jahr (in den ersten 5 Jahren)

### f) STATISTISCHE WERTE:

- Flächenbilanzen: Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 173,60 ha und gliedert sich folgendermaßen (Flächenbilanz der Golfplatznutzung aufgrund der vorliegenden Planentwürfe):

#### Zusammenfassung

	ha	%
<b>a) Spielbahnelemente</b>		
Greens, Tees, Pitching und Putting Green	4,33	2
Fairways	25,71	15
Bunker	0,71	0
Driving Range und Pitching Area	2,26	1
Driving Range Tees	0,67	0
Semirough	37,98	22
<b>Summe Spielbahnelemente</b>	<b>71,66</b>	<b>41</b>
<b>b) Naturnahe Elemente</b>		
Vorhandene Biotopflächen	9,52	5
Ökologische Ausgleichflächen im Golfplatzgelände (Hardrough)	42,09	24
Ökologische Ersatzflächen außerhalb des Planungsgebietes	10,00	6
Geplante Teiche	4,09	2
Vorhandene Gewässer	4,69	3
Gehölze vorhanden	3,42	2
Gehölze geplant	13,27	8
Streuobstflächen geplant	1,05	1
<b>Summe naturnahe Elemente</b>	<b>88,14</b>	<b>51</b>
<b>c) Sonstige Flächen</b>		
Clubhaus und Hofflächen	0,63	0
andere Gebäude	0,58	0
Wege	1,20	1
Parkplatz geplant	0,47	0
Landwirtschaftliche Flächen	7,27	4
Pferdekoppeln	2,95	2
Speicherteich - Teich 7	0,62	0
<b>Summe sonstiger Flächen</b>	<b>13,73</b>	<b>8</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>173,60</b>	<b>100</b>

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen:

Die notwendig werdenden Wegverlegungen werden für die angeschlagene Landwirtschaft durch die Pachteinahmen und die neuen Arbeitsplätze weitestgehend ausgeglichen.

**Arbeitsgemeinschaft:**

**Roßknecht/Kessler COPLAN**

**Bearbeitung Bebauungsplan-Teil:**

COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Peter Kessler  
Karl-Rolle-Straße 43  
84307 Eggenfelden

**Bearbeitung Grünordnungsplan-Teil:**

Golf- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Kurt Roßknecht  
Dennenmoos 7  
D-88131 Lindau  
Tel.: 08382/23005  
Fax.: 08382/6852

Büro Freising  
Dipl.-Ing. Mareija Scheepers  
Ganzenmüllerstraße 26  
D-85354 Freising  
Tel.: 08161/66675  
Tel.: 08161/6668



# P1 PFLANZBEISPIEL FÜR WALDRAND ODER FELDGEHÖLZ

TC	TC	ca	sn	QR	CB	FS	cm	FS	AP	CB	cm	TC	cm	QR	FS	FS	cm	AP				
ca	AP	sn	sn	QR	cm	QR	cs	cm	cm	FS	CB	TC	cm	cm	QR	sn	sn	CB	cm	cm		
CB	ca	cs	cs	AP	cs	cs	AC	AP	sn	sn	PA	ca	ca	cs	cs	lv	lv	CB	cs	cs	QR	lv
vl	vl	PA	PA	lv	lv	lv	AC	PA	sn	sn	PA	cs	cs	TC	lv	lv	PA	lv	cs	lv	cs	lv
vl	ps	ps	ps	lv	lv	rc	rc	rc	vl	PA	vl	vl	AC	ps	ps	AC	rc	vl	vl	PA	lv	lv
AC	ps	ps	ps	rc	rc	rc	rc	rc	vl	vl	vl	vl	ps	ps	ps	ps	rc	rc	rc	vl	vl	rc

Bei Pflanzabstand von 2 x 2 m mißt das Schema  
 bei 1,5 x 1,5 m

50 x 12 m (600 m²),  
 37,5 x 9 m (337,5 m²).

AC	Acer campestre	alternativ:	ca	Corylus avellana	alternativ	Euonymus europaeus	Mindestpflanzgrößen:
AP	Acer pseudoplatanus	Acer platanoides	cm	Crataegus monogyna	Euonymus europaeus	Hochstämme,	
CB	Carpinus betulus	Betula pendula	cs	Cornus sanguinea	Frangula alnus	Stammbüsche STU 8-10 cm	
FS	Fagus sylvatica	Fraxinus excelsior	lv	Ligustrum vulgare	Lonicera caprifolium	Sträucher 60-100 cm	
PA	Prunus avium	Pyrus communis	ps	Prunus spinosa	Lonicera xylosteum	Die Pflanzflächen sind vor der	
QR	Quercus robur	Sorbus aucuparia	rc	Rosa canina	Rhamnus catharticus	Pflanzung aufzufräsen und nach	
TC	Tilia cordata	Sorbus aria	sn	Sambucus nigra	Ribes alpinum	der Pflanzung zu mulchen.	
			vl	Viburnum lantana	Rosa arvensis		
					Salix in Arten		
					Viburnum opulus		

Ein Abschnitt enthält 40 Bäume und 85 Sträucher, die entsprechend der Artenliste variiert werden können. Hierbei gilt das Prinzip, Bäume und Großsträucher im hinteren und mittleren Bereich zu pflanzen, während kleinere Sträucher in die äußeren Bereiche gepflanzt werden sollen. Dieses Schema läßt sich je nach Verwendung vervielfachen, indem die Sequenzen wiederholt werden.



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Lageplan i.d.F. vom 21.10.1993 und den textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 20.04.1995, wird hiermit ausgefertigt.

Griesbach i. Rottal, 17.08.1995



*J. Ebner*  
Ebner, 1. Bgm.