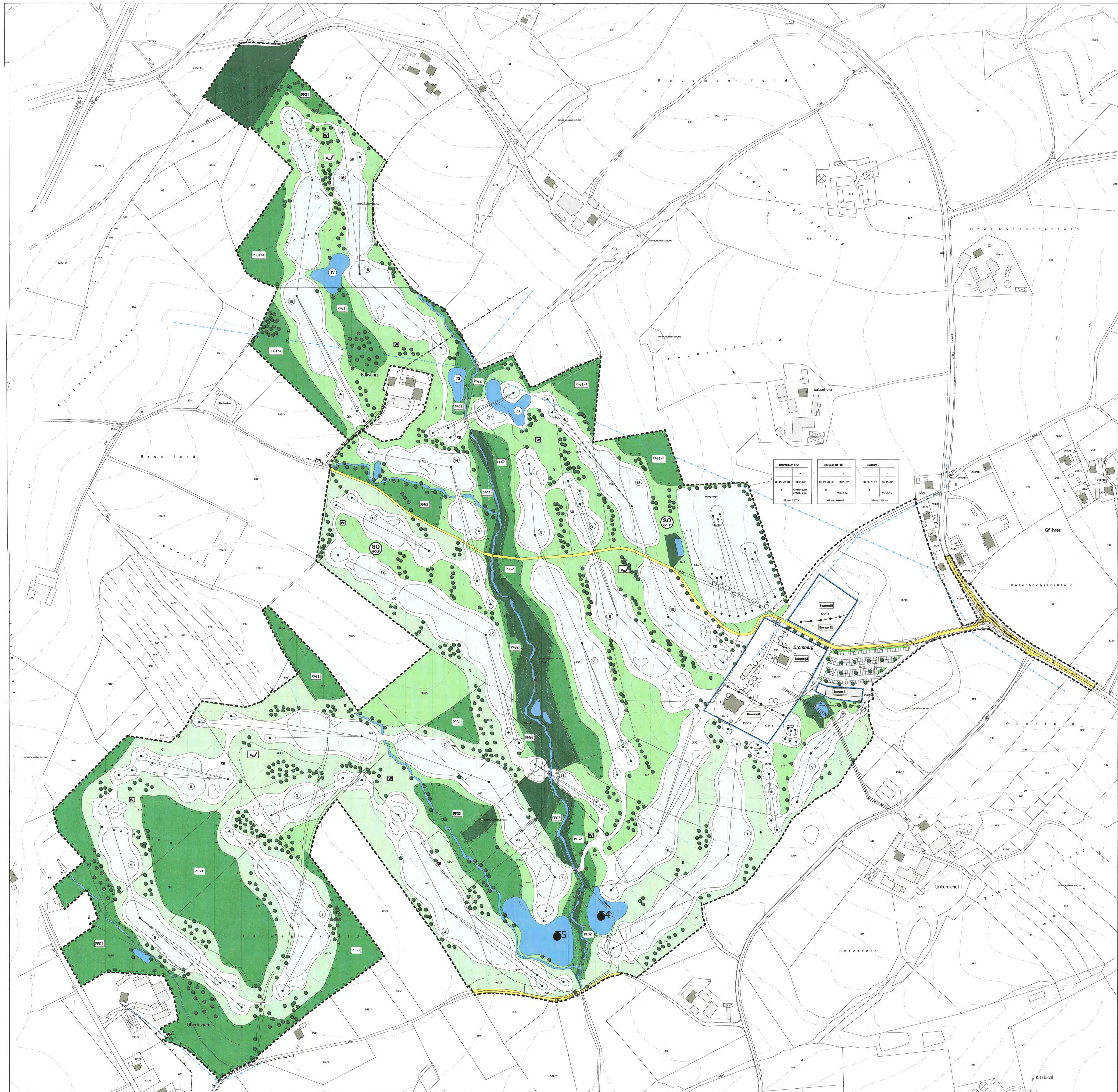


MARKT FÜRSTENZELL

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GOLFPLATZ PASSAU - FÜRSTENZELL"

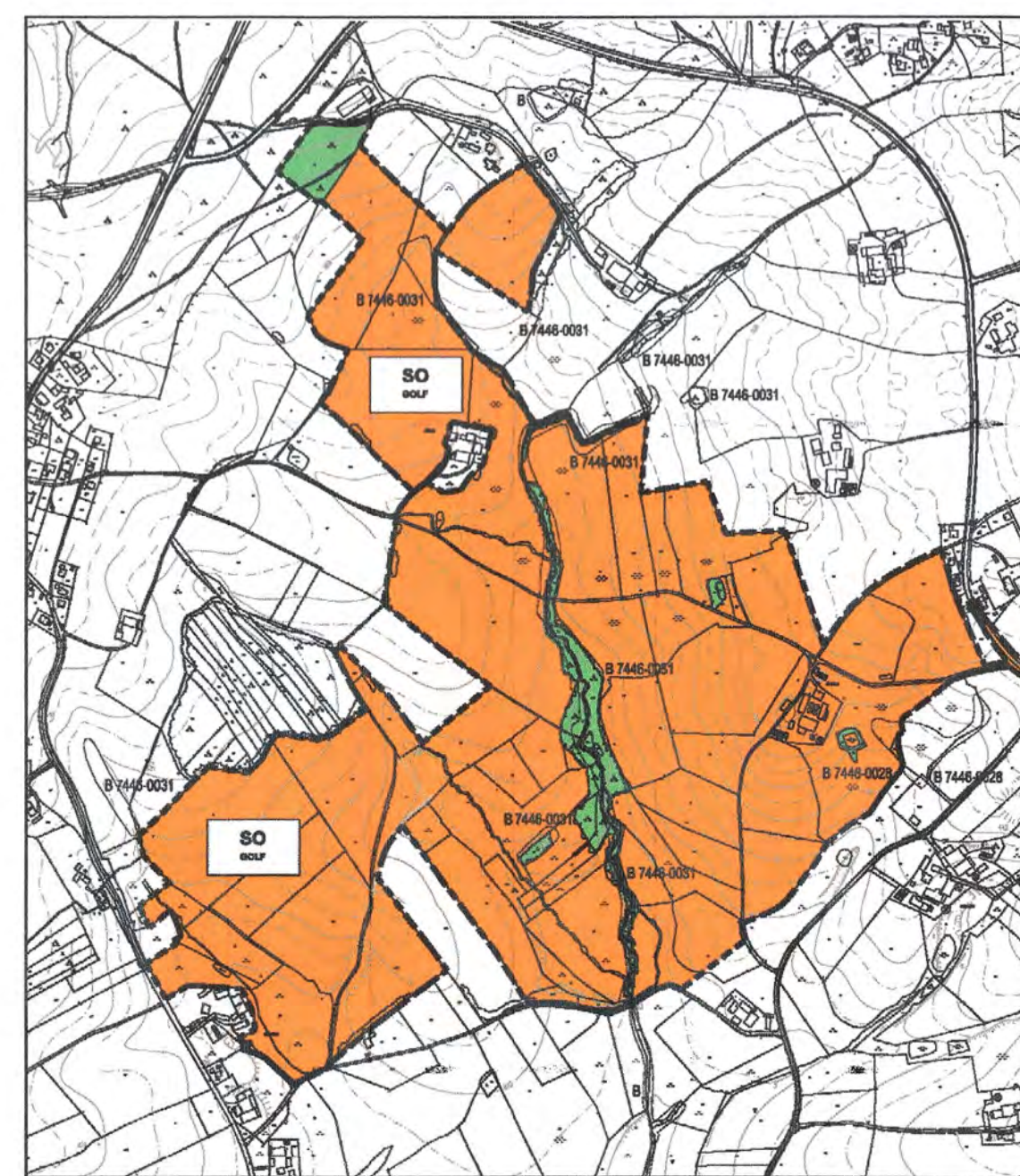


ERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sondergebiete, mit Zweckbestimmung Golfplatz
- Maß der baulichen Nutzung

1	Nutzungsschablone	4	Dachneigung
2	Bezeichnung des Bauwerks	5	Zahl der Vollgeschosse
3	Bauweise	6	Wandhöhe
4	Bauform	7	Überbaubare Grundfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straße, Weg öffentlich
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - Parkplatz
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Wasserleitung, unterirdisch
 - Stromleitung, Erdkabel, unterirdisch
 - Fernmeldekabel, unterirdisch
 - Fernmeldekabel, oberirdisch
- Grünflächen
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz
 - Private Grünfläche
 - Vorgeschlagener Spielbahnverlauf / Schematisch
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 - Teich, Stillgewässer mit Zweckbestimmung
 - Wasserhindernis
 - Beregnungsteich
 - Wasserhindernis
 - Wasserhindernis / Oberflächenwasserückhalt
 - Speichterteich
 - Graben, Bachlauf
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Pflanzbindung
 - Erhalten von Bäumen und Einzelgehölzen
 - Pflanzgebote
 - Anlage von Streuobstwiesen mit heimischen Obstbaum-Hochstämmen
 - Entwicklung artenreicher Nass- und Feuchtwiesen in der Aue des Gurlaner Baches, bzw. Entwicklung von frisch/feuchten zwischenschattigen Wiesen und Säumen in Gewässernähe
 - Entwicklung von artenreichen, trockenen bis frischen zwischenschattigen Wiesen
 - Anlage von Hecken und Feldgehölzen
 - Obstbaum
 - Einzelbaum
 - Einzelbaum, zu entfernen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Biotope mit Nummer, nach amtlicher Biotopkartierung
 - Sichtdreieck (innerhalb von Sichtflächen an Einmündungen von öffentl. Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe durch nichts beeinträchtigt werden)
- Zulässige Bauwerke innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfanlage
 - Wetterschutzhitze
 - Abschlaghitze
 - Steg
- Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung
 - Flurstücksnummer
 - Grenzstein
 - Flurstücksgrenze
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Nebengebäude Abbruch vorgesehen
 - Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 25.03.2024 hat mit Begründung vom 26.03.2024 bis zum 26.03.2024 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 26.03.2024 bekannt gemacht. Der Markt hat mit Beschluss vom 26.03.2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als Satzung beschlossen.



Fürstenzell, 26.03.2024
Markt Fürstenzell

Lehner
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, das ist am 26.03.2024 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat vom 26.03.2024 bis zum 26.03.2024 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausliegen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen am 26.03.2024 bekannt gegeben.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie im Falle von Abwägungsmängeln nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erföschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.



Fürstenzell, 26.03.2024
Markt Fürstenzell

Lehner
1. Bürgermeister

MARKT FÜRSTENZELL

GEMEINDE: MARKT FÜRSTENZELL
LANDKREIS: PASSAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GOLFPLATZ PASSAU - FÜRSTENZELL"

PLANFERTIGER:

EGON KRASSLER
Architekt
Peter-Rosegger-Str. 18
D-94036 Passau



STEFAN LÄNGST

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freizeitanlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Am Kollenbach 21
D-94036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:2000 DATUM: 25.09.2008

Der Markt Fürstencell erlässt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Art.91 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und dem Art.23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern diesen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Golfplatz Passau-Fürstencell“

als Satzung.

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sondergebiet (SO) „Golfplatz Passau-Fürstencell“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Golfplatz mit Übungsanlagen, Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Maschinen, Abschlaghütte, Blitzschutzhütten, Parkplatz- und Stellplatzanlage

Weiter sind zulässig innerhalb der als Bauraum A , Bauraum B und als Bauraum C durch Baugrenzen festgesetzten Flächen die nachfolgenden Nutzungen in dem jeweils dazu angegebenen Bauraum:

Zulässige Nutzungen	Im Bauraum		
Einrichtungen und Betriebe für Golfanlageninfrastruktur, Verkaufsflächen mit max. 150 m², Carthalle	A1 / A2	B1 / B2	-
Einrichtungen und Betriebe für sportliche und gesundheitliche Zwecke	A1 / A2	B1 / B2	-
Einrichtungen und Betriebe für Schulungen und Seminare, Kulturveranstaltungen	A1 / A2	B1 / B2	-
Einrichtungen und Betriebe für Beherbergung und Fremdenverkehr mit einer max. Anzahl von 120 Hotelbetten sowie 10 Ferienwohnungen mit je max. 80 m² Wohnfläche	A1 / A2	-	-
Einrichtungen und Betriebe für gastronomische Leistungen	A1 / A2	B1 / B2	-
Folgende Wohnungen, die dem Betrieb dienen: - Clubhausbetreiber - Eigentümer - Greenkeeper - Hausmeister max. vier Wohneinheiten	A1 / A2	-	-
Stellplatz- und Parkflächen	A1 / A2	B1 / B2	-
Einrichtungen für Verwaltung	A1 / A2	B2	-
Maschinen- und Golfcarthalle	-	-	C

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundfläche (ohne Nebengebäude und Garagen)

Durch Gebäude überbaubar ist eine Grundstücksfläche
im Bauraum A von max. 5.500 m²
im Bauraum B von max. 3.000 m²
im Bauraum C von max. 1.200 m²

2.2 Anzahl der Vollgeschosse sowie Wandhöhe:

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird festgelegt
im Bauraum A mit II (zwei Vollgeschosse)
im Bauraum B mit III (drei Vollgeschosse)
im Bauraum C mit II (zwei Vollgeschosse)

Die zulässige Wandhöhe ist zu bestimmen ab dem hangseitigen natürlichen Gelände im übrigen entsprechend Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO und wird festgelegt:
für Bauraum A1 mit 6,00 m
für Bauraum A2 mit 7,50 m
für Bauraum B mit 9,00 m
für Bauraum C mit 9,50 m

3. Bauweise

Zulässig ist offene Bauweise nach § 22 BauNVO

4. Weitere Festsetzungen zu Gestaltung, sonstig

- 4.1.** Zul. Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetzte Pultdächer,
Flachdach (FD), Zeltdach (ZD)
- Zul. Dachneigung: 0° - 30°
- Zul. Dachdeckungen: Metaldach, Gründach, Ziegeldach, Glasdach, Faserzement.
Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig, soweit sie auf
das
Gebäude gestalterisch abgestimmt sind und im Wesentlichen
in der Dachfläche liegen.
- Dachgauben: zulässig, soweit der Abstand der Gaube vom Ortgang sowie
der Gauben untereinander mind. 2,00 m beträgt und eine Vorderansichtsfläche von max. 1,5 m² gegeben ist
- Dachflächenfenster: zulässig bis zu 1,20 m² Größe, max. 2 Stück pro Dachseite;
Größere Dachflächenfenster sind nur als Glassattel im Firstbereich bis zu 1/3 der Firstlänge insgesamt gerechnet zulässig.

4.2. Weitere Gestaltungsanforderungen:

Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Putzbauweise oder mit Holzverkleidungen zulässig. Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden. Fassadenverkleidungen anderer Art (Holzwerkstoffe, Metall, transluzente Wärmedämmung etc.) sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie auf benachbarte Fassaden insbesondere farblich abgestimmt sind. Orna-

ment-Strukturgläser und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch holzverschalt bzw. in Holzbauweise zulässig, soweit dies andere Vorschriften der BayBO nicht verwehren (z.B. Brandschutz). Es wird empfohlen, Außenwände ohne Fenster (Brandwände) mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge
Für Rank- und Schlingpflanzen sind entsprechende Kletterhilfen (Spaliere) vorzusehen.
Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

4.3. Garage, Nebengebäude, Anbauten

Die Dächer der Garagen, der Nebengebäuden und der Anbauten sind als begehbare Terrassenflächen zulässig, auch direkt an der Grundstücksgrenze; die Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO findet gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO keine Anwendung.

4.4. Abstand Clubhaus - Carthalle

In Abweichung der BayBO Art. 6, 7 und Art. 29 Abs. 2 wird festgesetzt, dass im Bauraum A zwischen Clubhaus und Carthalle unabhängig von der Feuerwiderstandsdauer ein Abstand von mind. 5,0 m zulässig ist.

5. Gestaltung der Außenanlagen (Art. 91 Abs.1 Nr.3 BayBO)

5.1. Verkehrsflächen / Ruhender Verkehr

5.1.1. Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die Deckschichten der Straßenverkehrsflächen sind ausnahmsweise in Asphaltbauweise zulässig. Bei untergeordneten Straßen und Wegen ist die Bodenversiegelung gering zu halten; zulässige Materialien zur Befestigung sind:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

5.1.2. Park- und Stellplätze mit Zufahrten:

die Bodenversiegelung ist gering zu halten; zulässige versickerungsfähige Materialien zur Befestigung der Stellplätze sind:

- Kies
- wassergebundene Decke (z.B. Mineralbeton oder bituminöses Fräsgut)
- Schotterrasen

- Naturstein- oder Betonsteinpflaster mit Rasenfuge

Im Bereich der Zufahrten und Fahrgassen ist auch eine bituminöse Befestigung zulässig.

Stellplätze sind mit Laubbäumen zu gliedern. Pro 10 Stellplätze (Doppelreihen sind zulässig) ist mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen, Arten siehe 7.1 – 7.5

5.1.3 Wenig oder nicht befahrene Flächen, öffentliche und private Feld- und Waldwege, Wanderwege:

die Bodenversiegelung ist gering zu halten; zulässige versickerungsfähige Materialien zur Befestigung sind:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

5.1.4 Für die Zufahrt nach Bromberg ist im Bereich der Kreisstraße PA11 eine Linksabbiegspur festgesetzt, die jedoch nur bei Bedarf errichtet wird. Einen eventuellen Bedarf stellt die Verkehrskommission fest.

5.1.5 Die Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Fl.-Nr. 194 bleibt weiterhin ungehindert und uneingeschränkt erhalten.

5.2. Private Grünflächen

Der Einsatz gentechnisch veränderter Pflanzen, Spritzmittel und sonstiger Organismen ist im gesamten Geltungsbereich nicht gestattet.

5.2.1. Private Gartenbereiche:
zulässige Artenauswahl bei Pflanzungen nach 11.2. bis 11.6.

5.2.2. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Golfplatz:

5.2.2.1. Umfang der golfspezifischen Nutzung
zulässig ist:
- 18-Loch-Meisterschaftsplatz, Länge (Herren) bis 6400 m bei Platzstandard (=Par) bis 74
- Driving Range (Übungs-Abschläge), Länge bis 240 m
- Putting-Grün (Übungs-Grün), Fläche bis 1200 m²
- Pitching Grün (Anspiel-Grün) mit Sandbunkern
- Übungs-Kurzplatz, bis 6 Bahnen, Länge je bis 250 m

5.2.2.2. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
Bei der Anlage der Grüns, der Abschläge, der Bunker, z. T. der Spielbahnen und der Teiche sind Erdbewegungen zulässig. Die maximale Auf- und Abtragshöhe richtet sich nach den topographischen Gegebenheiten.
In den Golfplatzbereichen im Einzelnen zulässige Maßnahmen sind:

a) Grüns

Die Putting-Flächen sind im Mittel 500 m² bis max. 600 m² zulässig.

Die Übergänge zum bestehenden Gelände sind weich und fließend herzustellen. Die Höhen der tatsächlichen Aufschüttungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Markt Fürstenzell abzustimmen. Mittlere Auftrags- und Abtragshöhen bis 150 cm, maximaler Auftrag bzw. Abtrag bis ca. 200 cm.

Schematischer konstruktiver Aufbau: Erdplanum ggf. mit Drainagen, 10 bis 15 cm Kies-Drainschicht, 25-30 cm Rasentragschicht,
Begrünung mit Fertiggras (Rollgras) oder durch Ansaat.

b) Abschläge

Abschläge setzen sich aus 2 bis 6 Abschlagflächen je Spielbahn (Herren und Damen Abschläge für unterschiedliche Spielstärken).

Erdbewegungen sind auf das engere Umfeld zu beschränken. Die eigentlichen Abschläge sind ebene Rasenflächen von maximal 500 m² je Spielbahn.

Ansonsten siehe Grüns

c) Spielbahnen

Die Breite beträgt 30 bis 50 m; Herstellung durch Ansaat von Rasengräsern auf vorhandenem Oberboden, zum Teil ohne Umbruch durch Pflegemaßnahmen auf vorhandenem Grünland; Bodenmodellierungen sind je nach topographischen Gegebenheiten zulässig zur Herstellung fairer und sicherer Spielsituationen (die Landebereiche sollten nicht stärker als 5-7% geneigt sein, und die vorausspielende Gruppe sollte immer sichtbar sein). Massenausgleich vor Ort durch Abtrag und Einbau, im Einzelnen zulässig im Mittel bis ± 2 m.
Durch Modellierung zu gestaltende Fairways:

ca. 9 Fairways ohne	Auf-/Abtrag	
ca. 4 Fairways mit	Auf-/Abtrag	bis $\pm 1,0$ m
ca. 4 Fairways mit	Auf-/Abtrag	bis $\pm 1,5$ m
ca. 1 Fairway mit	Auf-/Abtrag	bis $\pm 2,0$ m

Drainleitungen (Flächendrainagen) in Fairways sind bei vernässten Stellen ausnahmsweise zulässig.

d) Bunker

Bunker sind als künstliche Hindernisse im Umfeld der Grüns sowie in den Spielbahnen zulässig. Die Bunkerböschungen sind zu begrünen durch Ansaat oder Fertiggras, so dass die reinen Sandmulden möglichst klein bleiben. Neben den Sandbunkern ist besonders die Verwendung von Grasbunkern aus Gründen der landschaftlichen Einbindung anzustreben. Es sollen bezogen auf die Farbgebung des Sandes nur landschaftstypische Sande verwendet werden.

e) Semi-Rough

an die Spielbahnen schließt sich ein 5 bis 10 m breiter Semiroughstreifen;
Herstellung siehe c), jedoch ohne Bodenauf- und Abtrag. Die Anlage von Cart- bzw. Pflegewegen ist zulässig.

5.2.3. Betretungsverbote für den Golfbetrieb:

Zum Schutz bestehender Feuchtfächen sowie der Ausgleichsfächen sind für den Betrieb der Golfsportanlage Regeln zu erlassen (Satzung), die ein Betreten naturschutzfachlich sensibler Flächen wirksam unterbinden. Diese sind im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.3. Schutzzonen um Versorgungsleitungen

5.3.1. Niederspannungskabel:

Der Schutzzonenbereich des Niederspannungskabels mit beiderseits je 0,5 m zur Trassenachse ist zu berücksichtigen.

5.3.2. Erdkabel:

Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6. Wasserflächen

6.1. Teiche

Soweit der Baugrund dies zulässt, können die Teiche mit dem örtlich anstehenden Lehm, alternativ mit Folie abgedichtet werden. Maximale Wassertiefe bis 3,00 m.

Die Teiche sollen über Wasserentnahme aus dem Brauchwasserbrunnen, dem Gurlamer Bach und / oder gesammeltem Oberflächenwasser befüllt werden.

Die zulässigen Mengen sind im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau, im Zuge erforderlicher wasserrechtlicher Verfahren festzulegen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Es werden Flächen für Schutzpflanzungen, Teiche und ökologische Ausgleichsflächen wie z.B. Feucht- und Trockenstandorte festgesetzt, die im Plan ausgewiesen sind. Die detaillierte Darstellung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem „Leitfaden“ des *Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen* zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Regelung der Pflegevorgaben ist im „Landschaftspflegerischen Begleitplan mit Pflege- und Entwicklungskonzept“ als Bestandteil der Eingabeplanung im Zug der Genehmigungsplanung festzulegen. Im Genehmigungsverfahren wird auch die endgültige Lage der Spielflächen mit den Eingriffen und Erdbewegungen entschieden.

Die nach den Festsetzungen geplanten und im „Landschaftspflegerischen Begleitplan“ zur Baueingabe endgültig festzulegenden Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Gehölzausfälle sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Dem Standort und der Funktion entsprechend sind Neupflanzungen landschaftsgerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der „Potentiellen Natürlichen Vegetation“ anzugleichen bzw. nach Wuchsgebiet dem „Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ bzw. „Isar-Inn-Hügelland“.

Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht:

7.1 Bäume I. Wuchsordnung (großkronige Laubbäume) auf öffentlichen und privaten Freiflächen Pflanzqualität:

Hochstamm (HS) oder Stammbusch StB,
StU 12-14 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Salix spec.	Weiden in Arten
Ulmus minor	Feld-Ulme
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|-----------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------|------------------|----------------|-------------|---------------------|----------------|--------------------|------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| 7.2. | <p>Bäume II. Wuchsordnung (kleinkronige Laubbäume) auf öffentlichen und privaten Freiflächen</p> <p>Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch (StB)
StU 10-12 cm oder Heister 2xv. 150-200 cm</p> <p>Arten:</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Alnus glutinosa</td><td>Schwarzerle</td></tr> <tr><td>Betula nigra/pendula</td><td>Birke</td></tr> <tr><td>Malus domestica</td><td>Apfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Salix spec.</td><td>Weiden in Arten</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td></td><td>Standortheimische Obstbäume (HS)</td></tr> </table> | Acer campestre | Feldahorn | Alnus glutinosa | Schwarzerle | Betula nigra/pendula | Birke | Malus domestica | Apfel | Prunus avium | Vogelkirsche | Salix spec. | Weiden in Arten | Sorbus aucuparia | Eberesche | | Standortheimische Obstbäume (HS) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acer campestre | Feldahorn | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Betula nigra/pendula | Birke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Malus domestica | Apfel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prunus avium | Vogelkirsche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Salix spec. | Weiden in Arten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Standortheimische Obstbäume (HS) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.3 | <p>Strauchgehölzpflanzung auf öffentlichen und privaten Freiflächen</p> <p>Pflanzqualität: v.Str. 60-100 cm</p> <p>Arten entsprechend dem Wuchsgebiet / Naturraum Isar-Inn-Hügelland, für feuchte Standorte (f), für trockene Standorte (t), z.B.:</p> <table border="0"> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Hartriegel (f,t)</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen (f)</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Rainweide (f)</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehndorn (t)</td></tr> <tr><td>Rhamnus catharticus</td><td>Kreuzdorn</td></tr> <tr><td>Rhamnus frangula</td><td>Faulbaum (f)</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rosa glauca</td><td>Hechtrose</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Wild-Brombeere</td></tr> <tr><td>Salix spec.</td><td>Weiden in Arten (f)</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball (f)</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Wasserschneeball (f)</td></tr> </table> | Cornus mas | Kornelkirsche | Cornus sanguinea | Hartriegel (f,t) | Corylus avellana | Hasel | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen (f) | Ligustrum vulgare | Rainweide (f) | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Prunus spinosa | Schlehndorn (t) | Rhamnus catharticus | Kreuzdorn | Rhamnus frangula | Faulbaum (f) | Rosa canina | Hundsrose | Rosa glauca | Hechtrose | Rubus fruticosus | Wild-Brombeere | Salix spec. | Weiden in Arten (f) | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball (f) | Viburnum opulus | Wasserschneeball (f) |
| Cornus mas | Kornelkirsche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel (f,t) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Corylus avellana | Hasel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ligustrum vulgare | Rainweide (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prunus spinosa | Schlehndorn (t) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rhamnus frangula | Faulbaum (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rosa canina | Hundsrose | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rosa glauca | Hechtrose | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rubus fruticosus | Wild-Brombeere | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Salix spec. | Weiden in Arten (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball (f) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.4 | <p>Ergänzend können standortgerechte Zierpflanzen im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen verwendet werden.</p> <p>Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co nach Art, z.B.</p> <table border="0"> <tr><td>Amelanchier lamarckii</td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr><td>Forsythia spec.</td><td>Goldglöckchen</td></tr> <tr><td>Philadelphus virginalis</td><td>Pfeifenstrauch</td></tr> <tr><td>Kolkwitzia spec.</td><td>Kolkwitzie</td></tr> <tr><td>Lonicera spec.</td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Potentilla spec.</td><td>Fünffingerstrauch</td></tr> <tr><td>Rosa</td><td>Rosen, Bodendeckerrosen</td></tr> <tr><td>Spirea spec.</td><td>Spierstrauch</td></tr> </table> | Amelanchier lamarckii | Felsenbirne | Forsythia spec. | Goldglöckchen | Philadelphus virginalis | Pfeifenstrauch | Kolkwitzia spec. | Kolkwitzie | Lonicera spec. | Heckenkirsche | Potentilla spec. | Fünffingerstrauch | Rosa | Rosen, Bodendeckerrosen | Spirea spec. | Spierstrauch | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Forsythia spec. | Goldglöckchen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Philadelphus virginalis | Pfeifenstrauch | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kolkwitzia spec. | Kolkwitzie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lonicera spec. | Heckenkirsche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Potentilla spec. | Fünffingerstrauch | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rosa | Rosen, Bodendeckerrosen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spirea spec. | Spierstrauch | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.5 | <p>Streuobstpflanzungen sind mit heimischen, lokalen Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. entsprechend der Sortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau anzulegen.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- 7.6** Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Ziffer 7.1. bis 7.5. freigestellt. Soweit möglich soll autochthones, d.h. gebietsheimisches Pflanzmaterial bzw. Saatgut aus dem Wuchsgebiet des „Naturraum Isar-Inn-Hügelland“ verwendet werden. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B.

Fagus sylvatica Pendula	Hänge-Buche
Picea pungens	Blaufichte in Arten
Picea omorika	Serbische Fichte
Salix alba Tristis	Trauerweide

- 7.7** Die ökologischen Zonen von geplanten Teichen sind mit Flachwasserzonen und Rohbodenbereichen zur Selbstansiedelung standortgemäßer Vegetation zu versehen. Die Profil- und Randausbildung ist naturnah zu gestalten, die Initialpflanzung standortgerecht. Als Abschirmung zu Grüns oder anderen intensiv genutzten Flächen müssen die Teiche einen mindestens 3 m breiten Pufferstreifen als Semi-Rough (Halbrauhes) oder Rough (Rauhes) erhalten, um gegebenenfalls erhöhten Dünger- und Spritzmitteleintrag in die Teiche zu reduzieren bzw. zu verhindern.

- 7.8** Eingriffe in den Gehölzbestand sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind solche Eingriffe, welche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der ökologischen Aufwertung bestimmter Flächen dienen, z.B. das Beseitigen von Gehölzaufwuchs in bestehenden Feuchtflächen sowie im Bereich der Bachquerungen der Spielbahnen 11 und 17.

- 7.9** Schutz des Oberbodens:
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

- 7.10** Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Dabei sind zum Schutz vorhandener Bäume die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober- noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und das Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume ist zu unterlassen. Übrige Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit nach DIN 18 920.

- 7.11** Vorhandene Wiesen sollen als Schutz vor Bodenerosion soweit als möglich erhalten, also nicht umgebrochen werden, sondern durch Pflegemaßnahmen zu Fairways oder Roughs/Semiroughs entwickelt werden.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Ballfangzäune zugelassen werden. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die genaue Festlegung des Umfangs erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

9. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig

TEIL C HINWEISE

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Fürstenzell bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden. (Biogas, Kraft-Wärme-Kopplung, etc.)

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme auf örtlicher oder regionaler Ebene der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität.

Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden. Auf § 4 Abs.3, Nr.6 BayBO wird verwiesen.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Rasenschnitt, Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- Das anfallende Regenwasser sollte in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.
- Für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- Zur Gartenbewässerung, ebenso für Autowäsche, sollte nur Regenwasser verwendet werden.

1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung

- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

2.0 Sonstige Hinweise

2.1 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.2 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen).
Die Anlage von Sickeranlagen ist zu prüfen.

2.3 Fernmeldewesen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Landshut, 84026 Landshut, Dienststelle PIL, Telefon 0871/705-6304, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.4 Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der E.ON Bayern.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Um die Kabelverlegung mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON Bayern mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

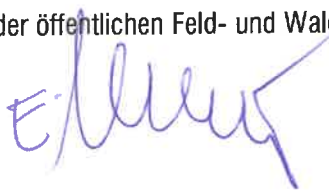
2.5 Bodendenkmäler

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Bodendenkmäler im Planungsgebiet befinden. Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, haben die ausführenden Baufirmen bzw. die Bauträger umgehend das Landratsamt Pfarrkirchen bzw. die Außenstelle Landshut des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu informieren. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

- 2.8** Die Anordnung der Spielbahnen soll in einer Weise erfolgen, die das Aufstellen von Ballfangzäunen überflüssig macht. Um einen größeren Schutz öffentlicher Wege, z.B. Wanderwege zu gewährleisten, kann es notwendig werden, Ballfangzäune in Teilbereichen aufzustellen, bis Schutzpflanzungen die gewünschte Wirkung zeigen.
- 2.9** Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund von gestalterischen und golf-funktionalen Erfordernissen sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.
Der gesetzliche Mindestabstand von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (4 m) ist einzuhalten.
- 2.10** Für den Einsatz von Spritzmitteln ist eine Ausnahmegenehmigung nach §6 Abs.2 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) vom 15.09.1986 zu beantragen, näheres regelt der Landschaftspflege-rische Begleitplan.
Um den Schutz der Landschaft zu gewährleisten, ist ein Dünge- und Spritzmittelbuch zu führen.
- 2.11** Die Beschilderung und Möblierung der Golfplatzanlage soll in angemessener landschaftsver-träglicher Form erfolgen.
Zur Darstellung der üblichen Informationen ist je Spielbahn eine niedrig gehaltene Hinweistafel im Bereich der Abschläge zulässig. Die zulässige Größe der Tafel beträgt maximal 100 cm Länge x 40 cm Höhe; die Tafel ist bodennah anzubringen.
Darüber hinaus zulässig je Spielbahn: 1 Sitzbank, 1 Abfallkorb, 1 Ballwaschvorrichtung, Höhe ca. 120 cm.
- 2.12** Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.13** Die Funktion der öffentlichen Feld- und Waldwege bleibt erhalten.



Fürstenzell, 04.12.2013

MARKT FÜRSTENZELL



L e h n e r
1. Bürgermeister

MARKT FÜRSTENZELL

GEMEINDE: MARKT FÜRSTENZELL

LANDKREIS: PASSAU

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„GOLFPLATZ PASSAU-FÜRSTENZELL“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2.	Lage im Raum	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5.	Beschreibung des Untersuchungsraumes	6
5.1	Naturräumliche Einheit und topografische Verhältnisse	6
5.2	Hydrogeologische Verhältnisse und Gewässer	6
5.3	Geologie	6
5.4	Oberflächenwasser und Grundwasser	7
5.5	Klimatische Gegebenheiten	7
5.6	Potentielle natürliche Vegetation	7
5.7	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	7
5.7.1	Vorliegende naturschutzfachliche Daten zum Bestand und zur Bewertung des Areals	8
6.	Bestand und Planungen außerhalb des Geltungsbereichs	9
7.	Einfügung in vorbereitende Planungen	9
8.	Verkehr	11
8.1	Erschließung	11
8.2	Ruhender Verkehr	11
9.	Bestehende Bebauung	12
10.	Geplante bauliche Nutzung	13
10.1	Golfinfrastruktureinrichtungen	13
10.2	Wohnnutzung	14
10.3	Ferienwohnungen	14
10.4	Pensions- und Hotelbetrieb mit Bewegungszentrum	14
10.5	Ausstellungsgalerie	14
10.6	Baudichte	14
10.7	Energie	15

11.	Grünordnung	15
12.	Berücksichtigung wertvoller Lebensräume	17
12.1	Biotope der Biotopkartierung Bayern (Flachland)	17
12.2	Weitere Biotope	18
13.	Wasserwirtschaft	19
14.	Pflegemaßnahmen bei einzelnen Golfplatzbereichen	20
15.	Ver- und Entsorgung	21
15.1	Wasser	21
15.2	Abwasser	21
15.3	Strom	21
15.4	Müll	21
16.	Düngung und Pflanzenschutz	21
17.	Emissionen, Entsorgung	22
17.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	23
17.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
17.3	Verbleibende Eingriffserheblichkeit und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	24
17.4	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	27
18.	Auswirkungen	32

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der geplante 18-Loch-Golfplatz mit Übungseinrichtungen und Kurzplatz trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs im Bereich zwischen Passau und dem bestehenden Golf Schwerpunkt im Bäderdreieck bei. Die Öffnung des Golfsports für das breite Publikum erweitert das sportliche sowie fremdenverkehrsmäßige Angebot und stellt eine ideale Ergänzung zum Kurangebot dar.

Es werden zusätzlich Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten in der Region 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,
- ☐ die Erhaltung belebter Bodenfläche
- ☐ eine Senkung des landwirtschaftlichen Dünger- und Spritzmitteleinsatzes
- ☐ eine intensive Biotopvernetzung über die Schaffung von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt

2. Lage im Raum

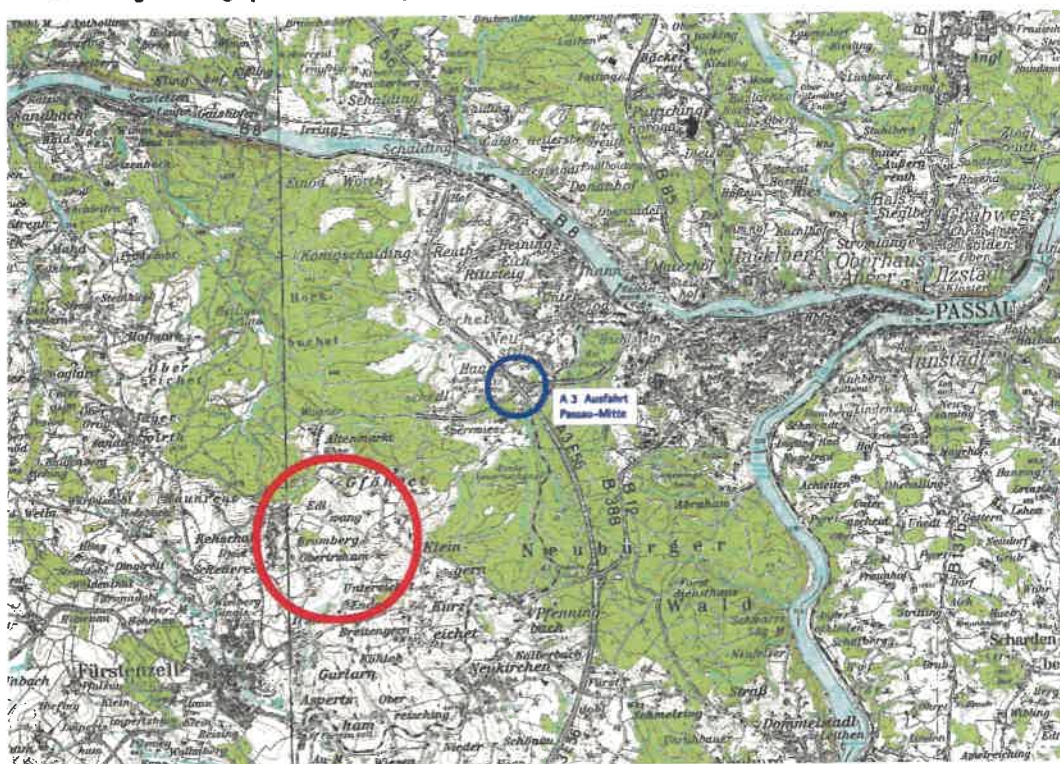
Die geplante Golfsportanlage liegt in der Gemeinde Fürstenzell, Gemarkung Altenmarkt und Fürstenzell im Landkreis Passau. Die Entfernung nach Passau im Nordosten beträgt ca. 8 km, nach Fürstenzell im Südwesten ca. 3 km.

Passau ist das nächste Oberzentrum, Fürstenzell selbst ist Unterzentrum innerhalb der Region Donau-Wald (Planungsregion 12); die nächstgelegenen Mittelzentren sind Vilshofen im Norden, Luftlinie etwa 15 km und Ruhstorf-Pocking im Süden, etwa 7 km Luftlinie. Die nächsten Oberzentren liegen mit Landshut ca. 100 km im Westen bzw. mit Straubing 80 km im Nordwesten. Plattling und Deggendorf bilden zusammen ein mögliches Oberzentrum. Die nächsten Unterzentren sind Ortenburg im Westen und Bad Griesbach im Süden.

Im Norden des Planungsgebietes bei Altenmarkt schließen sich ausgedehnte, nach Norden in Richtung Donau und Osten in Richtung Inn abfallende Waldgebiete an, die zum Komplex „Neuburger Wald“ gehören. Das eigentliche Plangebiet öffnet sich südlich von Altenmarkt in die nach Süden abfallende Talsenke des Gurlarner Baches. Wie der Planungsbereich selbst ist die gesamte Umgebung mit Ausnahme des Neuburger Waldes intensiv landwirtschaftlich geprägt.

Eine regionale Entwicklungsachse verläuft von Passau über Fürstenzell nach Bad Griesbach.

Abb. 1: Lage des geplanten Golfplatzes in der Topographischen Karte 1 : 125.000



3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 93,2 Hektar und liegt östlich der Ortschaft Rehschalln. Er hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 1,5 km, vom Bereich südlich des Anwesens Steuerer im Norden (Ortsteil Altenmarkt) bis zur Gemeindeverbindungsstraße von Untereichet nach Oberirsham im Süden. Die Ost-West-Ausdehnung beträgt ebenfalls ca. 1,5 km.

Die Fläche grenzt im Norden an land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen südlich der Gemeindeverbindungsstraße, welche von der Kreisstraße PA11 her die Anwesen Steuerer und Tutsch erschließt;

- □ im Osten an die recht steilen Hangbereiche der nach Westen zum Geltungsbereich hin abfallenden Kuppe, auf der die Kreisstraße PA11 von Nordwesten hinüber zur Staatsstraße St 2618 Kurzeicht-Fürstenzell führt; auf Höhe von Bromberg reicht der Geltungsbereich heran bis an die Kreisstraße PA11;

die Abgrenzung verläuft dann weiter um Bromberg herum bis an die Gemeindeverbindungsstraße vom Anwesen Schmalhofer im Südosten nach Westen Richtung Oberirsham.

- ☐ Letztgenannte Straße bildet gleichzeitig einen Teil der Südgrenze. Im Südwesten bilden die Hofstellen von Oberirsham die Grenze, an einer Stelle reicht der Geltungsbereich auf ein schmales Stück bis an die Gemeindeverbindungsstraße Rehschaln-Irsham heran.
- ☐ im Westen grenzt, etwa auf halber Höhe der Nord-Südausdehnung eine ca. 5 Hektar große Waldinsel an den Geltungsbereich, etwas weiter im Norden, im Bereich der Kreuzung von Staatsstraße St 2118 und Kreisstraße Kr PA11 bilden ebenfalls westliche Ausläufer des Neuburger Walds die Grenze;
- ☐ im Nordwesten schließlich reicht der Geltungsbereich auf ein kurzes Teilstück bis auf 150 m heran bis an die Staatsstraße St 2118.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans schließt folgende Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern ein:

- Gemarkung Altenmarkt:
57/2 Tfl., 62/2, 63 Tfl., 65, 132, 136, 136/1, 136/3 - 20, 137, 139, 139/9 Tfl., 139/10, 142, 143, 144 Tfl., 144/2, 147/2 Tfl., 194/2 Tfl. 196 Tfl., 314/2 Tfl., 314/32, 801 Tfl., 802 Tfl.;
- Gemarkung Fürstenzell:
803/2 Tfl., 803/6, 876 Tfl., 796 Tfl., 789, 791 Tfl., 919, 921, 925, 929 Tfl., 952 Tfl., 952/2, 953, 963 Tfl., 980/8, 982, 982/2, 982/3, 983, 983/1, 984, 985, 985/2, 986, 987, 989 Tfl.;

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Februar 2005 wurde nach vorgezogener Abstimmung mit verschiedenen Fachstellen und der Regierung von Niederbayern ein Raumordnungsverfahren zur landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens eingeleitet. Das Verfahren ist zwischenzeitlich mit positiver Beurteilung abgeschlossen, der Bescheid der Regierung von Niederbayern liegt vor: Landesplanerische Beurteilung vom 01.09.2005.

5. Beschreibung des Untersuchungsraumes

5.1 Naturräumliche Einheit und topografische Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit 408.03 „Neuburger Wald“, einem südlich der Donau gelegenen Ausläufer des Bayerischen Waldes mit steil abfallenden Hängen zu den Durchbruchstälen der Donau im Norden und des Inns im Osten (BODEMÜLLER 1971). Die Granitkuppe „Platte“ ist mit einer Höhe von 498 m ü. NN die höchste Erhebung des Neuburger Waldes und zugleich der höchste Punkt im weiten Umkreis. Das Planungsgebiet vermittelt in gewisser Weise zwischen den zwei naturräumlichen Großregionen „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, dem es als Teil des Passauer Vorwaldes gerade noch angehört, und dem „Unterbayerischen Hügelland“, da sich einen Kilometer südlich des Planungsgebietes mit der Einheit 060.6 „Neuhauser Innhügel“ die Haupteinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“ anschließt, die bereits zum Tertiärhügelland gehört.

5.2 Hydrogeologische Verhältnisse und Gewässer

Ausgehend vom höchsten Punkt der Umgebung, der „Platte“, öffnet sich das Gelände im Planungsgebiet in den sanften, nach Süden geneigten Talkessel des Gurlarner Baches, der östlich von Fürstenzell in den Zeller Bach (Sulzbach) und somit schlussendlich über die Rott in den Inn entwässert. Im Westen endet das Einzugsgebiet am Rehschalner Höhenrücken, im Osten verläuft ein Höhenzug von der „Platte“ in einem zunächst leicht nach Osten schwingenden Bogen Richtung Süden und bildet die Wasserscheide zu dem Richtung Passau-Donau entwässernden Bachsystem des Hammerbaches. Die östlichen Talhänge sind steil, weil hier das Grundgebirge unmittelbar ansteht. Die westliche Talseite dagegen ist flach geneigt und von Quelläufen des Gurlarner Baches leicht zertalt. Dobelartige Eintiefungen bilden sich beim Austritt der östlichen Quelläufe aus dem Kristallin und im Tal des Gurlarner Baches entlang des Kristallins.

5.3 Geologie

Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Verwerfung durchzogen, die hier etwa parallel zum Gurlarner Bach verläuft. Entlang dieser Linie ist die östliche Scholle gehoben, so dass hier Granit und Cordierit-perlgneis des kristallinen Grundgebirges an der Geländeoberfläche anstehen. Die Kuppe der südlichsten Ausdehnung tritt bei Bromberg an die Oberfläche. Westlich der Verwerfung ist das Grundgebirge von Blättermergeln und Feinsanden überlagert, darüber befinden sich Deckschichten aus Lößlehm. Im oberen Drittel zum westlichen Höhenrücken bei Rehschalln treten die Blättermergel und Feinsande zutage, weiter nördlich auch

Grobsande und Feinkies aus dem Tertiär, die im Norden entlang der Verwerfung direkt an den kristallinen Granit angrenzen. Besonders im westlichen Teil des Plangebietes herrschen Lößlehmböden vor.

5.4 Oberflächenwasser und Grundwasser

Lt. dem Geotechnischen Bericht von DR. SCHILLING sind die sandigen Zersatzzonen der Granite, die den Blättermergeln eingeschalteten Glaukonitsande, Sandlagen in der Brackwassermolasse und besonders die Sande und Kiese der Süßwassermolasse Grundwasserleiter. Das Wasser tritt hauptsächlich an den Quellmulden der Schichtunterseite der Sande und Kiese der Süßwassermolasse als Quelläufe des Gurlarner Baches an die Oberfläche. Am Durchlass des Gurlarner Baches unter dem Verbindungsweg Oberirsham-Untereichet wurde ein Trockenwetterabfluss von 2,5 l/s ermittelt. Die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet, das bis hier eine Größe von 1,75 km² hat, wird auf ca. 2,45 l/s geschätzt.

5.5 Klimatische Gegebenheiten

Das Großklima ist eher kontinental geprägt, mit einem Schwerpunkt der Niederschläge im Sommer bei einer durchschnittlichen Jahresmenge von 850 mm und einer Temperatur von 7 – 8° C im Jahresmittel und einer Hauptwindrichtung von West nach Ost. Lokalklimatisch kann von einer durch die Exposition bedingten klimatischen Begünstigung mit ungehindertem Abfluss von Kaltluft entlang des Gurlaner Baches durch das nach Süden geneigte Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des kleinen, von Höhenrücken und Wald umgrenzten Gebiet und der überwiegenden Ackernutzung wird eine geringe Kaltluftneubildung angenommen.

5.6 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation würde nach SEIBERT aus dem reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum OBERD. 57, Südbayern-Rasse) bestehen.

5.7 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Im Sommer 2004 erfolgte eine Nutzungs- und Kleinstrukturkartierung im Maßstab 1 : 2.500 mit Abgrenzung von 13 d- und 13 e-Flächen in einem weiter gefassten Umgriff von etwa 200 Hektar. Bezogen auf den Geltungsbereich überwiegt mit ca. 37 ha der Anteil an Maisäckern (sehr intensiv) gegenüber einer intensiven Nutzung mit Getreide, Intensiv-Grünland und strukturarmen Fichtenforsten mit ca. 42 ha; nur etwa 11 ha fallen auf wenig

genutzte Strukturen (Ackerbrachen, Ruderal-Grünland, Feldwege, Ackerraine, Streuobstbestände, Hochstauden- und Brombeerfluren, standortheimische Nutzwälder). Als naturschutzfachlich bedeutsame Klein- und Biotopstrukturen können knapp 2 ha angesprochen werden.

Die in gehölzbestockten Dobeln oder von Galeriewald begleiteten biotopkartierten Abschnitte des Gurlarner Baches sind noch als naturnah zu bezeichnen, wohingegen die Zuläufe und Quellen größtenteils nicht mehr vorhanden oder stark landwirtschaftlich überprägt sind.

5.7.1 Vorliegende naturschutzfachliche Daten zum Bestand und zur Bewertung des Areals

- ☐ Biotopkartierung Bayern (Erhebungsstand 1987)
- ☐ Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Passau, Aktualisierung 2004 (Entwurf, Bearbeitungsstand September 2003)
- ☐ FFH – und Vogelschutzrichtlinie der EU (Stand 2004)
- ☐ Artenschutzkartierung
- ☐ Bestehende Schutzgebiete (BayNatschG: NSG, LSG, ND, Art. 12)
- ☐ Ergebnisse der Nutzungs- und Kleinstrukturkartierung 2004

Biotopkartierung

1987 wurden im Plangebiet zwei Biotope mit jeweils mehreren Teilflächen erfasst. Seitdem sind erhebliche Veränderungen eingetreten. Den bleibenden Kern bilden jedoch sicher immer noch die Gewässerläufe mit ihren begleitenden Vegetationsbeständen. Als naturschutzfachlich bedeutsame Arten wurden damals Laubfrosch, Grasfrosch und Hasenkleie erfasst.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau

Das Programm baut hier hauptsächlich auf der Biotopkartierung auf. Wesentlich sind die Bewertungen und die Zielaussagen des ABSP. Es handelt sich hier um regional und örtlich bedeutsame Biotope. Vorrangige Ziele sind die Biotopvernetzung und die Verbesserung des naturschutzfachlichen Wertes der Bachauen und Feuchtgebiete (Vergrößerung, „Pufferzonen“).

FFH – und Vogelschutzrichtlinie

Große Teile des Neuburger Waldes und das Laufenbachtal (überregional bedeutsam) nördlich Altenmarkt bis zur Donau sind gemeldetes FFH-Gebiet, aber nicht Vogelschutzgebiet. Das Planungsgebiet selbst ist nicht gemeldet. Derzeit laufen Nachmeldungen, die auch den Südwestrand des Neuburger Waldes betreffen! Sie liegen aber keinesfalls im geplanten Geltungsbereich der Golfanlage. Erhaltungsziele sind die Wälder und die Bachsysteme.

Artenschutzkartierung

Ein Fundpunkt (Neuntöter südwestlich des Anwesens Schiffbauer) und ein Lebensraum (Fettwiese am Hang zwischen Gföhret und Bromberg mit Weissrandigem Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, Gemeinem Grashüpfer, Roesels Beißschrecke und Hauhechel-Bläuling) sind erfasst.

Bestehende Schutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind keine vorhanden.

Ergebnisse der Nutzungs- und Kleinstrukturkartierung

Die Bewertung des Zustandes der Biotope und Kleinstrukturen zeigen folgende Beeinträchtigungen und Defizite auf:

- ☐ Verlust an Biotopflächen gegenüber 1987 (Feucht- und Quellbereiche)
- ☐ Allgemein schlechter Zustand der Gräben (Bewirtschaftung bis ans Gewässer, sofern keine Gehölze vorhanden, keine Uferstreifen)
- ☐ Verrohrung und Verfüllung von Seitenarmen
- ☐ Hoher Fichtenanteil, z. T. Fichtenreinbestände, auch gewässerbegleitend auf den Dobelehängen
- ☐ Fehlende Waldmäntel und -säume
- ☐ große unstrukturierte Ackerschläge (Mais, Getreide), auch in Hanglage
- ☐ Gülledüngung in der Bachaue
- ☐ Allgemein Mangel an Kleinstrukturen

6. Bestand und Planungen außerhalb des Geltungsbereichs

Es grenzen keine gültigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der nächstgelegene Bebauungsplan betrifft mit im Mittel 300 bis 500 m Entfernung im Westen den Ortsteil Rehschalln.

7. Einfügung in vorbereitende Planungen

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 1994) ist die Gemeinde Fürstenzell im Bereich der Planungsregion 12 Donau-Wald „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“.

Im Regionalplan sind für die Gemeinde Fürstenzell nicht ausdrücklich den Fremdenverkehr betreffende Ziele formuliert, jedoch zeigen gerade die erfolgreichen Entwicklungen in benachbarten Regionen (Golf-Resort Bad Griesbach, Bad Füssing) im Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderten Verhältnisse im Kurbereich hin zum Kur- und Erholungs-/Urlaubsaufenthalt Potenziale als auch Erfordernisse auf, mit einem Golfplatz das Angebot für Gäste in der Region zu erweitern.

Der gültige Flächennutzungsplan lässt den Bebauungsplan daraus entwickeln, da im Planungsgebiet gelegene land- und forstwirtschaftliche Flächen zu einem Sondergebiet „SO Golfplatz“ nach §11 Abs.2 BauNVO geändert werden; dies erfolgt im sogenannten Parallelverfahren. Der Feststellungsschluss für das Deckblatt Nr. 32 wurde am 19.04.2007 gefasst.

Begründung der einzelnen Festsetzungen

8. Verkehr

8.1 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße PA11 im Osten her kommend bis Bromberg ausschließlich auf öffentlichen Verkehrswegen. Weder diese Zufahrt nach Bromberg noch der landwirtschaftliche Verkehr zu benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie deren Bewirtschaftung werden behindert. Zur Sicherstellung einwandfreier Zu- und Abfahrtsverhältnisse wird die Zufahrt von derzeit 3,50 m Breite ausgebaut auf 6,00 m. Die Erschließung des bebauten Bereichs von Bromberg erfolgt ab der öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße über private Straßen und Wege. Ansonsten wird der aus dem Golfbetrieb resultierende Verkehr, insbesondere von Pflegegeräten außerhalb öffentlicher Straßen abgewickelt.

Die bestehenden, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldwege bleiben zur Aufrechterhaltung einer geordneten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in ihrer Funktion erhalten.

Sollte die Verkehrsschau in der Zukunft zu dem Ergebnis kommen, dass sich die Linksabbiegesituation von der Kreisstraße PA11 Richtung Bromberg zu einem Gefahrenschwerpunkt entwickeln sollte, soll eine gesonderte Linksbiegespur gebaut werden.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für den Golf-, den Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb werden längs der Zufahrt nach Bromberg angeordnet. Der Parkplatz erhält je eine Ein- und Ausfahrt im Osten (Anfang) und im Westen. Es sind 220 Stellplätze in 6 Reihen mit Senkrechthanordnung und mittiger Fahrt geplant. Darüber hinaus sind Einzelstellplätze in unmittelbarem Umgriff der Gebäude angedacht, z. B. für Geschäftsleitung, Vorstand, Clubpräsident/in usw.

Für Großveranstaltungen stehen bei Bedarf ausreichend provisorische Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Vorläufige Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (siehe Festsetzungen durch Text) wird von folgenden Bedarfszahlen ausgegangen (der endgültige Stellplatznachweis nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wird erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht):

Stellplätze für Pkw zu

- | | |
|--|----------------|
| • ☐ ☐ Appartements und Ferienwohnungen | 36 Stellplätze |
| • ☐ ☐ Hotelbetrieb | 30 Stellplätze |
| • ☐ ☐ Restaurantbetrieb (Golfer und Gäste) | 50 Stellplätze |

Stellplätze für den Golfbetrieb:

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 52 BayBO wird in Ermangelung von Richtzahlen für Golfsportanlagen als Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt, dass der Ermittlung des Stellplatzbedarfs die tatsächliche Spielerfrequenz bei voller Auslastung des Golfplatzes zugrunde zu legen ist; aus den Eckdaten zu Spieleranzahl, Spieldauer, Spielfrequenz und Motorisierung der Golfspieler lässt sich ein weiterer Bedarf von 50 Stellplätzen vorläufig ableiten.

Stellplatzbedarf gesamt: 166 Stellplätze

9. Bestehende Bebauung

Die bestehende Bebauung setzt sich für den Bereich Bromberg zusammen aus einer regionaltypischen, landwirtschaftlichen Vierseit-Hofanlage, derzeit bestehend aus:

- ☐ Wohnhaus, zweigeschossig, Baujahr 1929, auf der Nordseite;
- ☐ Seitengebäude auf der Ostseite mit Wohnungen im Obergeschoß, Stallungen und Werkstätten im Erdgeschoß;
- ☐ Scheunengebäude auf der Westseite mit Stallungen im Erdgeschoß und Scheune im Obergeschoß;
- ☐ Stall- und Tennengebäude auf der Südseite

Das Wohngebäude ist dringend sanierungsbedürftig und entspricht wärme- und gebäudetechnisch nicht mehr dem heutigen Standard bzw. den einschlägigen Vorschriften. Das Gebäude ist weder denkmalpflegerisch noch gestalterisch-ästhetisch von Belang.

Alle Wirtschaftsgebäude sind in einem desolaten Zustand und es besteht teilweise Einsturzgefahr.

Im umliegenden Hofbereich wurde früher sowohl Granit als auch Lehm abgebaut, entsprechende Hohlgruben sind vorhanden. Diese wurden in jüngerer Zeit teilweise mit Bauschutt rückgefüllt. Teilweise wurden im größeren Ausmaß Bauschutthalde aufgefüllt.

10. Geplante bauliche Nutzung

Sämtliche Golfinfrastruktureinrichtungen sollen im Bereich der Bauräume A, B und C untergebracht werden. Zusätzlich wird langfristig an eine touristische Nutzung bzw. Sport- und Freizeitnutzung (Bauraum A + B) gedacht, der Standort bietet dazu auf Grund der einzigartigen Lage alle Voraussetzungen.

Daneben ist eine dem Betrieb dienende Wohnnutzung in vertretbarem Rahmen (Baumraum A) geplant.

Für alle Neuplanungen wird auf die Maßstäblichkeit sowie das ländliche geprägte Umfeld geachtet, der regionale Baustil mit der entsprechenden Proportionalität soll Grundlage der Bebauung bleiben.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild werden die Wandhöhen sowie die Geschossigkeit wie folgt eingeschränkt. Dabei soll sichergestellt werden, dass auf die landschaftlich und städtebaulich empfindliche Hangkante Bromberg mit einer nach Norden gestaffelten Bauhöhe reagiert wird:

Bauraum A, zwei Vollgeschosse

Bauraum B, drei Vollgeschosse

Bauraum C, zwei Vollgeschosse

Der Bauraum wird nochmals unterteilt in die Bauräume A1 und A2. Die Wandhöhen werden entsprechend angepasst:

Bauraum	A1	6,0 m
Bauraum	A2	7,5 m
Bauraum B	B	9,0 m
Bauraum C	C	9,5 m

10.1 Golfinfrastruktureinrichtungen

Nur in Baumraum A + B

- ☐ ☐ Rezeption, Organisation und Geschäftsleitung,
- ☐ ☐ Golfshop,
- ☐ ☐ Caddyhalle, Umkleide- und Sanitärräume,
- ☐ ☐ Maschinen- und Geräteräume, Lager, Werkstatt,
- ☐ ☐ Golfclub mit Restaurant, Service, Versammlungsraum, Festhalle

10.2 Wohnnutzung

Neben dem bestehenden Wohnhaus ist eine Wohnnutzung nur in begründetem Zusammenhang mit dem Golfplatzbetrieb und den dort sonstig vorgesehenen verbundenen Nutzungen zugelassen (Clubhausbetreiber, Eigentümer, Greenkeeper, Hausmeister). Neubauten ordnen sich in Größenordnung, Dachform und Gestaltung in die Umgebung ein und beschränken sich aus Gründen des Immissionsschutzes auf den Baumraum A. Insgesamt wird die Anzahl auf 4 Wohneinheiten begrenzt.

10.3 Ferienwohnungen

Die maximale Anzahl von geplanten Ferienwohnungen wird auf 10 mit je max. 80 m² Wohnfläche.

10.4 Pensions- und Hotelbetrieb mit Bewegungszentrum

Es ist ein Pensions- oder Hotelbetrieb mit maximal 120 Betten und den entsprechenden Service- und Infrastruktureinrichtungen im Bereich der ausgewiesenen Baugrenzen geplant. Das Angebot soll mit einem Bewegungszentrum abgerundet werden.

10.5 Ausstellungsgalerie

Für den Ausbau eines Kulturwanderweges von Fürstenzell/Kloster bis zum Aussichtspunkt Gasthof „Zur Platte“ wird eine Station auf Bromberg geplant. Als Ausstellungsgalerie soll sie zur Geschichte des Bromberger Anwesens informieren und darüber hinaus auch allgemein als Galerie genutzt werden können.

Die oben genannten fünf Hauptfunktionsbereiche gilt es in einen räumlichen Bezug zu setzen, welcher der dörflichen Umgebung angemessen ist. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind so gewählt, dass einerseits ausreichend Spielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude, andererseits aber eine gute Einfügung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet ist.

Die Bebauung ist maximal 3-geschossig. Die weiteren Festlegungen zur Gestaltung werden aus den traditionellen, ortstypischen Bauformen abgeleitet.

10.6 Baudichte

Die Gesamtanlage weist eine dem Dorfgebiet bzw. Mischgebiet ähnliche Dichte auf.

10.7 Energie

Die Gebäude werden als Niedrig-Energiehäuser mit einem hohen Anteil an passiver Solargewinnung konzipiert. Baubiologisch verträgliche sowie regionale Baustoffauswahl erzielen einen möglichst geringen Primärenergieaufwand. Aktive Solarenergienutzung über Solarkollektoren sowie Photovoltaik-Anlagen sind Bestandteil des Energiekonzepts. Als zusätzliche Energiesysteme sind eine Wärmekraftkoppelungsanlage vorgesehen, die mit Pflanzenöl betrieben wird sowie eine Holz-Heisanlage.

10.8 Immissionsschutz

Für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem im Nordwesten angrenzenden Flurstück FlNr. 126 existiert seit April 2006 ein immissionsschutz-rechtlichen Vorbescheid, der grundsätzlich die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Halten von 1.200 Mastschweinen gestattet. In einem Radius von 280 m, bezogen auf einen planlich gekennzeichneten Immissionsschwerpunkt ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Entwicklung wohngebietsähnlicher Nutzungen sowie Nutzungen mit längerem Aufenthalt wie Verwaltungen gestattet.

Der Bauraum B wird daher unterteilt in die Bauräume B1 und B2, wobei im Baumraum B2 (außerhalb des 280m Radius, keine Nutzung als Verwaltung zulässig ist und im gesamten Bauraum B keine Einrichtungen und Betriebe für Beherbergung und Fremdenverkehr, Ferienwohnungen und Wohnungen zulässig sind.

Das Landratsamt – Technischer Umweltschutz – sieht jedoch in der vorgesehenen Ausweisung der Bauräume A und B mit dort zulässiger Wohnnutzung sowie wohn-nutzungsähnlichen Nutzungen einen immissionsschutz-technischen und –rechtlichen Konflikt zu dem auf dem Grundstück befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung, insbesondere im Hinblick auf durch immissionsschutz-rechtlichen Vorbescheid grundsätzlich gestattete Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Halten von 1.200 Mastschweinen. Es wird bezogen auf einen planlich gekennzeichneten Immissionsschwerpunkt hier ein Abstand zu immissionsempfindlicher, wohngebietsähnlicher Nutzung von 280 m gefordert und solcher Abstand für den Bau-raum B jedenfalls als nicht gegeben festgestellt. Dementsprechend sei das Baufenster B entsprechend zu reduzieren.

11. Grünordnung

Um bei der Anlage des Golfplatzes gleichzeitig einen Beitrag zur Landschaftspflege zu leisten und den erforderlichen Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt herzustellen, wird bereits in der Planungsphase auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme ein ökologisch-gestalterisches Konzept für das Planungsgebiet erarbeitet. Es wird die Möglichkeit genutzt, die landwirtschaftlichen Flächen der Planungsbereiche in ihrer Gesamtheit durch die Schaffung neuer Landschaftselemente aufzuwerten, um Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum zu bieten. Auf die Vernetzung der Landschaftselemente (Gehölzpflanzungen, Teiche und Ausgleichsflächen, Revitalisierung der Fließgewässer und ihrer Uferzonen) wird besonderer Wert gelegt, denn im Zusam-

menhang mit der durch die Golfnutzung eintretenden Extensivierung der Nutzung ergibt sich ein höherer Grad an Naturnähe. Die Ausweisung ausgedehnter und möglichst zusammenhängender Ausgleichsflächen als ökologische Ruhezonen bedeutet wenig gestörte Rückzugsgebiete für Flora und Fauna.

Im Einzelnen sind in den **Planlichen und Textlichen Festsetzungen** eine Reihe von Nutzungsregelungen und Maßnahmen festgeschrieben, z. B.:

- ☐ Es werden heimische Gehölzarten vorgeschrieben, damit keine standortfremden Gehölze jetzt und bei späteren Planungen verwendet werden.
- ☐ Bei der Anlage von Verkehrsflächen insbesondere für den ruhenden Verkehr ist grundsätzlich die Verwendung versickerungsfähiger Beläge vorgesehen.
- ☐ Stellplatzanlagen müssen zur landschaftlichen Einbindung eingegrünt werden; auch hierzu gibt es quantitative und qualitative Festlegungen.
- ☐ Bei der Artenauswahl ist dabei vom Wuchsgebiet nach naturräumlicher Gliederung auszugehen; darüber hinaus sollte nach Möglichkeit autochthones, d. h. gebiets-heimisches Pflanzenmaterial verwendet werden.
- ☐ Bei der Anlage von Streuobstflächen sind heimische Sorten zu verwenden;
- ☐ Die Pflegemaßnahmen sollen bewirken, dass auch nach der Fertigstellung der einzelnen Golfplatzbereiche diese landschaftsgerecht behandelt werden; dies soll durch einen Pflege- und Entwicklungsplan, einzureichen im Zug des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt werden.
- ☐ Erforderliche Bodenmodellierungen müssen zur besseren landschaftlichen Einbindung weich hergestellt werden, der Umfang von Auf- und Abtrag richtet sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten.
- ☐ Der geplante Teich 5 erhält ausgedehnte Flachwasserzonen, um den naturschutzfachlichen Zielen Rechnung zu tragen.
- ☐ Einfriedungen sind generell nicht zugelassen, jedoch müssen Ausnahmen dort möglich sein, wo Sicherheitsgründe dies erfordern, so z. B. als Schutz vor fliegenden Golfbällen durch bereichsweise aufgestellte Ballfangzäune, zumindest solange dichte Gehölzpflanzungen diese Schutzfunktion noch nicht erfüllen können.
- ☐ Durch Betretungsverbot bei bestimmten naturschutzfachlich besonders störanfälligen Flächen soll gewährleistet werden, dass Tier- und Pflanzenwelt nicht über das verträgliche Maß hinaus gestört werden (Trittschäden, Beunruhigung).
- ☐ Festsetzungen zu Beschilderung und Möblierung sollen verhindern, dass mit Nebenanlagen dieser Art eine Verunstaltung der Landschaft einhergeht.

12. Berücksichtigung wertvoller Lebensräume

Im Geltungsbereich des Planungsgebiets befinden sich erhaltenswerte Lebensräume für Tiere und Pflanzen gem. Biotopkartierung Bayern (Flachland) 1985-1987 und ABSP, im Einzelnen:

12.1 Biotope der Biotopkartierung Bayern (Flachland)

Biotop Nr. 74446-0028 Feldgehölz, Ranken (2 Teilflächen)

Objekt, Lebensraumtypen

künstliche Aufschüttung südöstlich von Bromberg; Hecke, Gebüsch, Feldgehölz; trockene Altgras- und Ruderalflur, Ranken

Beschreibung

Teilfläche 1: Hecken und Altgrasvegetation südöstlich von Bromberg: Künstliche Aufschüttung mit nach Südwesten abfallender Böschung, die nach Westen an Breite zunimmt (Müllablagerung). Baumbewuchs heckenartig mit Eiche, Hasel, Hainbuche, zur Südostseite hin gebüschartig sich ausweitend mit einzelnen durchgewachsenen Bäumen: Weiden, Robinien, und weitere Pioniergehölze. Krautschicht als Altgrasbestand, grasreich, teilweise mit Ruderalcharakter; wechselfeuchte Standortbedingungen. Biotop nur mit einer kleinen Teilfläche im Westen innerhalb des Geltungsbereichs gelegen.

Teilfläche 2: Westlich der obigen Fläche liegt in einer Mulde ein kleiner Tümpel mit Erlen-Weidenbewuchs (Wasserlinsen-Teich)

Bewertung

Lokal bedeutsam

Flächengröße

0,15 (von 1,03) + 0,11 ha

**Biotop Nr. 7446-0031 Quellarme des Gurlarner Baches
(12 Teilflächen, davon 4 im Geltungsbereich)**

Objekt, Lebensraumtypen

Quellarme des Gurlarner Baches. Quelle, Quellflur, Quellsumpf, Quellbach; Wald und Gebüsch feuchter/nasser Standorte; feuchte Staudenflur, Großseggenried, Röhrichtbestand.

Beschreibung

Gehölzsaum und Auwald am Gurlarner Bach von Gföhret bis Irsham. Gehölzsaum mit einer Reihe von Teilabschnitten ausgehend in 2 Quellbächen, die im Süden von Gföhret in senkenartigen Tälern entspringen; schmale Erlensäume,, daneben gehölzfreie Bereiche mit nitrophilem Hochstaudenbestand (31.04/31.11); westlich von Bromberg wird der Bach von einem durchgehenden, das Landschaftsbild prägenden Gehölzsaum aus Erlen, Eschen und Traubenkirschen und hochstaudenartiger Krautschicht (31.07) begleitet.

Bewertung

Lokal bedeutsam

Flächengröße

10,9 ha (0,37 + 0,39 + 3,19 + 0,2) ha

12.2 Weitere Biotope

Darüber hinaus gibt es folgende nach Art.13 d BayNatSchG geschützte Flächen innerhalb des Geltungsbereichs:

- ☐ Temporäres Gewässer nördlich von Bromberg, zwischen einer Erdauffüllung und der Gemeindeverbindungsstraße gelegen, Größe ca. 20 x 8 m
- ☐ Teich, ca. 30 x 10 m nördlich von oben genannter Gemeindestraße, teilweise mit Weiden-Erlen-Ufergehölzsaum
- ☐ Allgemein gering genutzte Säume und Flächen, z. B. Ranken oder Feldgehölze (nicht 13 d)

13. Wasserwirtschaft

Es sind mehrere Teiche im Bereich des Golfgeländes geplant. Insbesondere Teich 5 am südlichen Rand des Geländes ist als Speicherteich geplant, dessen Hauptfunktion darin besteht, aus dem Gurlamer Bach in niederschlagsreicher Zeit ausgeleitetes Wasser zu speichern und es zur Deckung des Bedarfs für die künstliche Beregnung bereit zu stellen.

Die Golfanlage erhält eine automatische Versenkberegnungsanlage, welche in den Nachtstunden die verschiedenen Funktionsbereiche bedarfsgerecht mit Wasser versorgt. Die einzelnen Spielelemente werden dabei folgendermaßen ausgestattet:

- ☐ Grüns je 4 Versenkgregner
- ☐ Vorgrüns je 2 Versenkgregner
- ☐ Abschläge je 2 bis 4 Versenkgregner
- ☐ Fairways bis zu 12 Versenkgregner (bei 1-reihiger Anlage)

Zur Festlegung des Ausstattungsgrads und der Bedarfsmengen an Wasser wurde vom BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTSCHUTZ DR. SCHILLING untersucht, welche Mengen aus Grundwasser und aus Oberflächengewässern zur Verfügung stehen (vgl. GEOTECHNISCHER BERICHT: HYDROLOGISCHES GUTACHTEN VOM 07.10.2004, BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTSCHUTZ DR. SCHILLING, OBERSULZBACH). Es wurde dabei zunächst festgestellt, dass aus dem Gurlamer Bach am südlichen Rand des Geländes zur niederschlagsreicheren Zeit ca. 2,5 l/s abgeleitet und einem Speicherteich zugeführt werden könnten. Aus fischereirechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen ist die Menge allerdings beschränkt auf die Wassermenge, welche oberhalb des Mittelwasserabflusses liegt.

Der Speicherteich nimmt eine Fläche von ca. 6.000 m² ein. Gemäß den Ermittlungen des BÜRO FÜR GEOTECHNIK UND UMWELTSCHUTZ DR. SCHILLING benötigt der Teich zur Speicherung der Bedarfsmenge bei halbiert Fairway-beregnung eine mittlere Tiefe von 1,90 m.

Darüber hinaus soll zur Abdeckung von Bedarfsspitzen im Bereich Flur-Nr 136/1 ein Brauchwasserbrunnen gebohrt werden.

Das Brauchwasserkonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die wasserrechtlichen Einzelheiten werden im Zug des Baugenehmigungsverfahrens über das so genannte Wasserrechtsverfahren geregelt.

14. Pflegemaßnahmen bei einzelnen Golfplatzbereichen

Grüns

Sehr intensiv gepflegt; täglicher Tiefschnitt während der Hauptwachstumszeit; Dünge- und Spritzmittelbedarf relativ hoch, Umweltbelastung ist vergleichbar mit sehr intensiver Landwirtschaft.

Abschläge

Pflege ähnlich intensiv wie bei den Grüns.

Fairways

Saatgutmischung aus einigen wenigen Grasarten/-sorten und schnittverträglichen Kräutern bzw. Umbau durch Pflegemaßnahmen; durch regelmäßigen Tiefschnitt stellt sich ein gewünschtes Artenspektrum an Gräsern im Lauf der Zeit ein; 1-2 Schnitte wöchentlich in der Vegetationsperiode, das Mähgut bleibt liegen, Düngergaben gering.

Driving-Range

Intensität der Pflege vergleichbar mit Fairways, jedoch keine oder reduzierte Düngung.

Bunker

Zwei- bis mehrmalige Mahd der Grasböschungen im Jahr; keine Düngung, keine Herbizide. Die Sandoberfläche wird einmal wöchentlich maschinell geharkt.

Semirough und Grasbunker

Schnitt alle 2 Wochen während der Hauptwachstumszeit, vorher und nachher sehr viel weniger; keine Dünger- und Spritzmittelgaben, somit keinerlei Umweltbelastung.

Ausgleichsflächen

Als Magerrasenstandorte, Feucht- und Trockenflächen, Gehölzstrukturen, Altgrasbestände oder extensive Grünflächen (sog. Hard-Rough) nur nach Pflegebedarf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über den Pflege- und Entwicklungsplan, der im Rahmen der Baueingabe einzureichen ist.

Hohe Bedeutung für den Artenschutz als ökologische Ruhezonen.

Streuobstflächen werden in Verbindung zu Hofanlagen oder im Anschluss an bestehende Obstbaumpflanzungen geplant, um den typischen Landschaftscharakter zu unterstreichen.

Zu den an Spielbahnen angrenzenden Gehölzbeständen wird ausreichend Fläche als ökologische Pufferzone ausgewiesen.

Erdbewegungen

Die großflächigen Erdbewegungen insbesondere bei der Neuanlage der Grüns und der Abschläge ermöglichen die bessere Einbindung der baulichen Eingriffe in die Landschaft, so dass die Modellierungen nach der Begründung nicht mehr oder kaum erkennbar sind.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasser

Die Wasserversorgung der Einzelhofanlage Bromberg ist über das Versorgungsnetz des „Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal“ gegeben. Sollte zusätzlicher Bedarf entstehen, so kann an eine übergeordnete Wasserleitung angeschlossen werden, welche etwa 200 m nördlich von Bromberg verläuft.

Die Brauchwasserversorgung für die automatische Beregnungsanlage erfolgt über die geplanten Teiche 2 und 5.

15.2 Abwasser

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die Ortskanalisation Endau, ca. 1 km südlich von Bromberg.

Alle Oberflächenwässer werden örtlich versickert, zur Brauchwassernutzung in Zisternen gesammelt oder über bestehende Gräben in den Vorfluter oder Teiche geleitet.

15.3 Strom

Die Versorgung des Golfplatzes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich durch die E.ON Bayern AG gewährleistet.

15.4 Müll

Die Abfallbeseitigung bei den Infrastruktureinrichtungen in Bromberg ist sichergestellt über die AWG Donau-Wald.

16. Düngung und Pflanzenschutz

Gegenüber der bei landwirtschaftlicher Flächennutzung notwendigen Anwendung sind die Anspruchsflächen reduziert und die Aufwandsmengen nur in sehr kleinen Teilbereichen den landwirtschaftlichen vergleichbar, nämlich auf den Grüns und Abschlügen, welche insgesamt nur etwa 2-3 % der Gesamtfläche des Golfplatzes

(bezogen auf den Geltungsbereich) ausmachen, mit Einschränkung auch auf den Spielbahnen (Fairways), welche ca. 20 % Flächenanteil ausmachen.

Die bisher auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgebrachten Gaben an Gülle und Mist entfallen.

Nach der „Umweltstudie“ von PROF. DR. H. NEURURER, Universität Wien, werden nur ca. 30 % der Fläche als Spielbereiche (Grüns, Fairways, Abschläge) genutzt. Dabei ergeben sich z. B. im Gegensatz zu vorheriger landwirtschaftlicher Nutzung keine nennenswerten Nitratbelastungen. Es wurde festgestellt, dass die Nutzung als Golfplatz in der Regel sogar eine wesentliche Herabsetzung des Risikos einer Grundwasser-Nitratbelastung gegenüber der vorher tätigen Landwirtschaft ergab.

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 - 38 g N/m²/Jahr
- ☐ Spielbahnen ca. 11 - 15 g N/m²/Jahr (in den ersten 5 Jahren)

Auf Golfplätzen findet immer auch Pestizid-/Herbizideinsatz statt, der sich allerdings wiederum beschränkt auf die Grüns und die Abschläge (ges. 2-3 % Flächenanteil, siehe oben) und damit nur einen Bruchteil dessen beträgt, was bei landwirtschaftlicher Nutzung auf Acker und Wiese verwendet wird. Der Einsatz der für den Golfbetrieb zulässigen Pflanzenschutzmittel muss beim Landratsamt Passau beantragt werden.

17. Emissionen, Entsorgung

Aus dem Golfbetrieb selbst ergeben sich keinerlei Belastungen beispielsweise durch Lärm, sondern allenfalls durch den Einsatz von Maschinen und Geräten zur Pflege des Golfplatzes. Allgemein sind die Bestimmungen der Bundesimmissionsschutzverordnung einzuhalten, im Besonderen die Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991.

Durch Verzicht auf Gülle und Mist gibt es keinerlei Geruchsbelästigung, zur Nährstoffversorgung kommen ausschließlich Mineraldünger zur Verwendung.

Das Mähgut der Fairways wird nicht entfernt, das Mähgut von Grüns und Abschlägen wird mittels Fangkörben aufgesammelt und zur Nährstoffversorgung von Neupflanzungen in den Gehölzflächen im Umgriff von Grüns und Abschlägen verteilt. Überschüssiges Grüngut wird einer geordneten Kompostierung zugeführt.

Auf Golfplätzen werden aus Komfortgründen häufig sog. Golfcarts vermietet, das sind kleine elektromotorbetriebene 2-Personen-Fahrzeuge, mit denen sich die Spieler von Schlag zu Schlag in Richtung Grün bewegen.

Der Einsatz solcher Fahrzeuge ist nur in geringem Umfang geplant, somit entfallen auch entsprechende Emissionen weitestgehend.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

18.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, bestehen umfangreiche Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- ☐ Verkehrskonzept mit entsprechender Beschilderung zur Lenkung der Besucher, Mitglieder und Gäste über die Kreisstraße PA11, den Autobahnzubringer St 2118 und die Autobahnanschlussstelle Passau-Mitte
- ☐ Führung der Golfbahnen (Routing) so, dass jegliche Verkehrsgefährdung ausgeschlossen ist
- ☐ Erdbewegungen werden so gering als möglich gehalten, sowohl bei Grüns und Abschlägen als auch in den Spielbahnbereichen
- ☐ Das gesamte Gelände bleibt öffentlich, der freie Zugang für Anwohner und Erholungssuchende ist gewährleistet
- ☐ Ersatzflächen zur Bewirtschaftung für betroffene Landwirte
- ☐ Keinerlei Beeinträchtigung der Biotopflächen und weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer Flächen
- ☐ Freihalten der Talsenke des Gurlamer Baches
- ☐ Erhaltung und Schaffung breiter Uferzonen bei der Querung vorhandener und zu öffnender Bäche und Gräben (Renaturierung)
- ☐ Ausrichtung der Spielrichtung von den Abschlägen aus derart, dass Störung und Beunruhigung von Biotopflächen vermieden bzw. minimiert wird
- ☐ Wiederöffnung von Bachzuläufen auch durch Spielbahnbereiche mit Ausnahme von Querungen
- ☐ Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Wassermengen im Gurlamer Bach
- ☐ Minimierung des Einsatzes von Spritzmitteln durch geeignetes Saatgut, Controlling im Pflegebetrieb, zeitgemäße Düngung unter ökonomischen wie ökologischen Aspekten, Einsatz von geschultem Pflegepersonal
- ☐ Neben Sandbunkern in den Fairways ersatzweise Verwendung von Grasbunkern als landschaftsgerechte Hindernisse
- ☐ Schutz der bestehender Biotopflächen durch Betretungsverbot als Festsetzung

Darüber hinaus werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen aufgenommen und weitere eingriffsminimierende Beschränkungen und Festsetzungen getroffen, z. B.

- ☐ Pflanzpflichten mit Beschränkung der zu verwendenden Gehölzarten auf heimische Gehölze des hier zu treffenden Wuchsgebiets
- ☐ Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente wie Hecken, Streuobstwiesen und Obstbaumreihen verwendet
- ☐ Anlage ökologisch wertvoller Flachwasserzonen bei der Errichtung des Speicherteichs
- ☐ Schutz des Oberbodens, Decksaat auf Oberbodenmieten
- ☐ Schutz des zu erhaltenden Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestands
- ☐ Vermeidung von Bodenversiegelung durch Eingrenzung zulässiger Belagsmaterialien bei Ausbau und Neuanlage von Verkehrsanlagen
- ☐ Unzulässigkeit von Einfriedungen
- ☐ Gebot einer zurückhaltenden Beschilderung und Möblierung

18.2 Verbleibende Eingriffserheblichkeit und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren, wurden von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau während des Raumordnungsverfahrens neben den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen Ausgleichsflächen von ca. 30 ha gefordert. Die Planung weist ca. 18,2 ha Ausgleichsflächen zzgl. 28,8 ha Roughflächen innerhalb des Planungsgebietes auf. Dazu kommen ca. 1,5 km kostenintensive Bachoptimierung als Ausgleichsmaßnahme. Eine detaillierte Bilanzierung und die tatsächliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes kann erst im Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet werden, da noch keine detaillierten Aussagen zum Beeinträchtigungsausmaß möglich sind (Abfolge der Spielbahnen, Lage im Gelände, Bodenmodellierungen u. dgl.).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind nach Möglichkeit die von der Golfplatzerweiterung betroffenen Grundstücke selbst heranzuziehen. Dies ist im vorliegenden Fall möglich. Durch die Verteilung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen über den gesamten Geltungsbereich eignen sie sich im Besonderen zur Kompensation der geplanten Eingriffe, da sie einen engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen. Im Einzelnen sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Optimierung von Fließgewässern

- ☐ Öffnung und Revitalisierung von verrohrten Bachabschnitten
- ☐ Revitalisierung von verbauten/begradigten Bachabschnitten
- ☐ Entwicklung von Uferstreifen mit feuchter Hochstaudenflur entlang aller offenen Bachabschnitte und Gräben und entlang der bachbegleitenden Gehölzstrukturen als Lebensraum und Wanderlinien für Kleintiere und zur Optimierung der Verzahnung zwischen Gewässer, Ufer und Aue, Breite mind. 3 m, durchschnittlich 5 - 10 m; abschnittsweise Mahd höchstens einmal in zwei Jahren

Entwicklung von Wiesen und krautigen Saumgesellschaften

- ☐ Entwicklung von gewässerbegleitenden artenreichen Nass- bis Feuchtwiesen in der Aue des Gurlarner Baches und im räumlichen Zusammenhang mit dem etwa 6000 m² großen Speicherteich.
- ☐ Entwicklung von frisch/feuchten zweischürigen Wiesen und Säumen in Gewässernähe, in Anschluss an die Hochstauden- und Gehölzsäume
- ☐ Entwicklung von artenreichen, trockenen bis frischen zweischürigen Wiesen
- ☐ Entwicklung von krautigen Säumen entlang von Waldrändern, Gehölzbeständen und Hecken als Lebensraum und Wanderlinien für Kleintiere; abschnittsweise Mahd höchstens einmal in zwei Jahren

Anlage von Streuobstwiesen

Geplant ist die Anlage von Streuobstwiesen auf dem Golfplatzgelände mit einer geschätzten Anzahl von 750 Obstbaum-Hochstämmen. Streuobstwiesen sind ein typisches Element der gewachsenen Kulturlandschaft in der Region. Kleinere Bestände und Obstreihen entlang von Wegen finden sich heute noch meist in Gehöftnähe. Eine Verwertung des Obstes (Saft, Most) durch den Betreiber des Golfplatzes ist angedacht.

Pflanzung und Entwicklung von Gehölzbeständen

- ☐ Pflanzung von ca. 250 Einzelbäumen – hauptsächlich gestalterische Maßnahme, bei der Artenwahl und Herkunft werden standortheimische Arten und Sorten gewählt
- ☐ Pflanzung von Baumreihen entlang von Wegen als gliederndes und verbindendes Element (Länge von ca. 1,5 km, ca. 200 Bäume)

- ☐ Pflanzung und Entwicklung von Hecken, Baumhecken und Gehölzgruppen mit standortheimischen Arten, 3- bis 7-reihig (ca. 3 km Länge, in Kombination mit einem mind. 3 m breiten krautigen Saum)
- ☐ Pflanzung und Entwicklung eines Ufergehölzsaumes an einem Oberlauf des Gurlarner Baches auf 215 m Länge, in Kombination mit einem mind. 3 m und durchschnittlich 5-10 m breiten Hochstaudensaum
- ☐ Vorpflanzung und Entwicklung eines Waldmantels aus standortheimischen autochthonen Sträuchern (Waldrandgestaltung in Kombination mit einem mind. 3 m breiten krautigen Saum)

Waldumbau

- ☐ Umbau zu standortheimischem bachbegleitenden Laubwald ohne Fichtenanteil an den Dobelehängen der Oberläufe und zu Beginn der Talstrecke des Gurlarner Baches

Neupflanzung von Gehölzen

Folgende Arten von Pflanzungen sind im Rahmen von Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen:

- ☐ Einzelbaum
- ☐ Baumgruppe, Baumreihe
- ☐ Hecke, Gehölzgruppe, linear und flächig
- ☐ Streuobstanlage

18.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Vom geplanten Umgriff des Gesamtgeländes von 93,2 ha (Geltungsbereich) bleiben nach Abzug vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen (ca. 1,4 ha) 91,8 ha als Berechnungsgrundlage für die Änderung der Nutzungsintensität zur vorläufigen Flächenbilanz.

Ausgehend von der 2004 erfolgten Biotop- und Nutzungskartierung kommen zusammenfassend folgende Flächenkategorien vor:

Tabelle 1: Nutzungsintensität bei derzeitiger Nutzung (Bestand)

Flächentyp	Nutzungsintensität	Fläche in ha
Maisacker in Hanglagen	Sehr intensiv	37,6
Sehr intensive Nutzung		37,6
Acker (Getreide)	Intensiv	14,5
Grünland intensiv	Intensiv	27,2
Strukturarme Fichtenforste	Intensiv	0,2
Intensive Nutzung		41,9
Ackerbrachen	Extensiv	2,4
Ruderalisiertes Intensivgrünland	Extensiv	3,3
Hochstaudenfluren	Extensiv	0,2
Mischwald	Extensiv	2,8
Laubwald	Extensiv	0,9
Extensive Nutzung		11,2
Laubgehölzbestände (z. T. Biotope, Gewässerbegleitend, Feldgehölze)	Überwiegend sehr gering	0,9
Gewässer	Überwiegend sehr gering	0,2
Überwiegend sehr geringe Nutzung		1,1
Siedlungsflächen und Verkehrsflächen	Keine Bilanzierung	1,4
Gesamter Geltungsbereich		93,2

Tabelle 2: Nutzungsintensität nach dem Bau der Golfanlage

Flächentyp	Nutzungsintensität	Fläche in ha
Fairways, Greens, Tees, Driving Range	Sehr intensiv	17,3
Golf-Infrastruktur, Verkehrsflächen		1,8
Sehr intensive Nutzung		19,1
Semiroughs	Intensiv	7,7
Landwirtschaftliche Nutzung bleibt	Intensiv	3,0
Intensive Nutzung		10,7
Abstandsroughs und ungenutzte Randflächen, teilweise Ausgleichsflächen	Extensiv	44,9
Forstwirtschaftliche Nutzung bleibt	Extensiv	4,2
Extensive Nutzung		49,1
Ausgleichsflächen (ökologische Ruhezonen), Gewässerbegleitende Gehölzsäume	Überwiegend sehr gering	12,9
Überwiegend sehr geringe Nutzung		12,9
Siedlungsflächen und Verkehrsflächen	Keine vgl. Bilanzierung	1,4
Gesamter Geltungsbereich		93,2

Eine Aufrechnung von Bestand und Planung ergibt folgendes Bild:

Tabelle 3: Veränderung der Nutzungsintensitäten in Relation zum Ist-Zustand

Veränderung	Hektar	%
Golfnutzung ist eine Intensivierung gegenüber der vorherigen Nutzung	10,8	12
Golfnutzung bedeutet eine vergleichbare Nutzungsintensität wie zuvor	23,3	25
Golfnutzung ist eine Extensivierung gegenüber der vorherigen Nutzung	57,7	63

In Tabelle 4 auf der folgenden Seite werden die Flächenanteile von vier Stufen der Nutzungsintensität vor dem Bau (aktueller Bestand der landwirtschaftlichen Nutzung) und nach dem Bau der geplanten Golfanlage gegenübergestellt.

Tabelle 4: Flächenbilanzierung vorher/nachher (vereinfacht)

Flächenbilanzierung (ohne Hofstellen und Verkehrsflächen)			
INTENSITÄTS-STUFE	FLÄCHENTYP (Beispiele)	Hektar (abs.)	Prozent (Golfanlage 100 %)
Vor Bau der Golfanlage			
sehr intensiv	▪ Maisäcker in Hanglagen	37,6	41
intensiv	▪ Durchschnittlich intensive Ackerflächen (z. B. Getreide) ▪ 3-5schüriges Grünland ▪ strukturarme Fichtenforste	41,9	46
extensiv	▪ Ackerbrachen ▪ ruderales Grünland ▪ „grüne“ Feldwege ▪ Ackerraine ▪ Streuobstbestände ▪ Hochstauden- und Brombeerfluren ▪ standortheimische Nutzwälder (z. B. unterschiedliche Altersklassenwälder)	11,2	12
überwiegend sehr gering	▪ Bachbegleitende Vegetation ▪ Biotopflächen	1,1	1
Summe		91,8	100 Prozent
Nach Bau der Golfanlage			
sehr intensiv	▪ Greens, Tees, Fairways, Golf-Infrastruktur	19,1	21
intensiv	▪ Semiroughs	10,7	12
extensiv	▪ Roughs, Ausgleichsmaßnahmen Obst- und Extensivwiesen, Teiche mit Flachwasserzonen	49,1	53
überwiegend sehr gering	▪ Ökologische Ruhezonon, Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, bachbegleitende Vegetation, Gehölzpflanzungen	12,9	14
Summe		91,8	100 Prozent

GESAMTBILANZ VORHER/NACHHER in Hektar				
	sehr intensiv	intensiv	extensiv	überwiegend sehr gering
vorher	37,6	41,9	11,2	1,1
nachher	19,1	10,7	49,1	23,1
ERGEBNIS: Voller Ausgleich im Sinne eines Landschaftlichen Golfplatzes				
vorher	Verhältnis Intensiv/Extensivflächen			~ 6,5 : 1
nachher	Verhältnis Intensiv/Extensivflächen			~ 1 : 2,4

In der Gegenüberstellung der Nutzungsintensität jeweils vor und nach dem Bau im Bereich der Golfanlage, differenziert in 4 Nutzungsstufen (sehr intensiv, intensiv, extensiv, sehr gering) zeigt sich, dass die intensive Nutzung sehr stark verringert wird (von ca. 42 % auf 11 %). Etwas verringert wird auch die Kategorie sehr intensive Nutzung (von 38 % auf 19 %); dagegen erhöht sich der Anteil extensiver Flächen (von 11 % auf 49 %), die überwiegend sehr gering genutzten Flächen machen gar 12 % gegenüber vorher 1 % aus.

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass bei Realisierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben.

18.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden (Golf mit Bebauung)

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand des Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, Januar 2003).

Das Vorhaben - Erstellung der Spielbahnen mit Erschließung in der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz sowie Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung Golfplatz mit den darin eröffneten baurechtlichen Möglichkeiten zum Umbau und Errichtung von Hochbauten - ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Es handelt sich hierbei um folgende Eingriffstypen:

- + Anlage von Grüns und Abschlägen
- + Flächige Bodenbewegungen
- + Infrastrukturelle Maßnahmen wie Parkplatz, Zufahrtswege, Hütten
- + Flächenversiegelung durch Hochbauten und Befestigung von Freiflächen

Eingriffe in vorhandene Kleinstrukturen werden weitgehend vermieden.

Die bestehenden naturnahen Gehölz- und Gewässerstrukturen (4,5 ha) sowie die geplanten Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 18,2 ha werden nicht in Ansatz gebracht, da sie nicht verändert bzw. aufgewertet werden.

Es verbleiben somit als Eingriffsfläche mit möglicher Bebauung und Parkplatz 71,3 ha, die nach dem Leitfaden dem Gebietstyp B zugerechnet werden. Da es sich überwiegend um Sportflächen mit nur teilweise versiegelten Flächen handelt sowie die max. überbaubare Grundfläche in den Bauräumen A und B unter 0,35 liegt, wird für die weiteren Berechnungen der untere Wert von 0,2 verwendet.

18.5 Berechnung des Ausgleichsbedarfs nach Leitfaden

	Fläche ha	in m ² Faktor	Bedarfsflächen in
Baumraum A und B	2,5		
Golfspielflächen	36,6		
Abschlag	1,2		
Grün	1,3		
Fairway	19,4		
Semirough	14,7		
Rough /Grünfläche	28,9		
Parkplatz	0,6		
Telche Planung	1,5		
Strassen und Wege	1,2		
<u>Gesamt Eingriffsfläche</u>	<u>71,3</u>	<u>0,2</u>	<u>142.600 m²</u>

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von insgesamt 142.600 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

18.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die verbleibenden Eingriffe nach §8a BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende Ausgleichsflächen mit einer anrechenbaren Fläche von 142.600 m² vorzusehen.

FLÄCHENBILANZ	Fläche in m ²	Anrechenbare Ausgleichsfl. in m ²
	Aufwertungsfaktor	
Ausgleichsfläche neu auf sehr intensivem bzw. intensivem Bestand	1,0 169.200	169.200
Ausgleichsfläche auf extensivem Bestand	0,5 11.730	5.865
Ausgleichsfläche auf überwiegend sehr gering genutztem bzw. sonstigem Bestand	0,0 1.070	-
Ausgleichsflächen	182.000	175.065

Das bedeutet, dass sämtliche im Rahmen des Grünordnungs- und Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe nach §8a BNatSchG mehr als ausgeglichen sind.

19. Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht eingeschränkt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete städtebauliche sowie landschaftliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst. Mit den dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Bauantrag bzw. in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan angepasst bzw. konkretisiert werden, verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.



Fürstenzell, 04.12.2013

MARKT FÜRSTENZELL

Lehner
1. Bürgermeister

Seite 32

MARKT FÜRSTENZELL

GEMEINDE: MARKT FÜRSTENZELL

LANDKREIS: PASSAU

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„GOLFPLATZ PASSAU-FÜRSTENZELL“

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Beschreibung des Vorhabens	3
1.1	Anlass des Vorhabens	3
1.2	Beschreibung des Vorhabens	3
1.3	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	3
2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	6
2.1	Untersuchungsrahmen	6
2.2	Beschreibung des Untersuchungsraumes	7
2.2.1	Naturräumliche Einheit und topografische Verhältnisse	7
2.2.2	Hydrogeologische Verhältnisse und Gewässer	7
2.2.3	Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation	8
2.2.4	Klima	8
2.3	Bestandteile der Umwelt, bei denen erhebliche Auswirkungen erwartet werden können	8
2.3.1	Schutzgut Mensch	8
2.3.2	Schutzgut Tiere	10
2.3.3	Schutzgut Pflanzen	11
2.3.4	Schutzgut Boden	13
2.3.5	Schutzgut Wasser	13
2.3.6	Schutzgut Luft	14
2.3.7	Schutzgut Klima	14
2.3.8	Schutzgut Landschaft	14
2.3.9	Schutzgut Kulturgüter	15
2.3.10	Schutzgut sonstige Sachgüter	15
2.3.11	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	15
3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
3.1	Schutzgut Mensch	16

3.2	Schutzgut Tiere	18
3.3	Schutzgut Pflanzen	18
3.4	Schutzgut Boden	19
3.5	Schutzgut Wasser	19
3.6	Schutzgut Luft	20
3.7	Schutzgut Klima	20
3.8	Schutzgut Landschaft	20
3.9	Schutzgut Kulturgüter	21
3.10	Schutzgut sonstige Sachgüter	21
4	Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen	22
4.1	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	22
4.2	Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen	23
5	Zusammenfassung	23

1 Anlass und Beschreibung des Vorhabens

1.1 Anlass des Vorhabens

Die durch den Tourismusverband Ostbayern e. V. ins Leben gerufene Initiative „Maßnahmen zur Förderung des Golfsportes in Niederbayern“ hat sich zum Ziel gesetzt, die existierenden und geplanten Golfanlagen in Niederbayern zu vernetzen und auf der Basis eines gästefreundlichen Konzeptes gemeinsam zu vermarkten. Zielsetzung ist dabei u. a. die Vernetzung von vielfältigen Golf-, Übernachtungs- und Verpflegungs- sowie Freizeit-, Sport-, Gesundheits-/Wellness- und Kulturangeboten für die Zielgruppe der Übernachtungstouristen. Eine Golfanlage Passau würde aufgrund seiner geografischen Lage und seiner guten Erreichbarkeit ein ideales Bindeglied zwischen den Golfschwerpunkten im Bäderdreieck und im Bayerischen Wald darstellen. (Aus CENTOURIS: Potenzial einer Golfanlage bei Passau aus touristischer Sicht - Kurzgutachten)

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist ein 18-Loch-Golfplatz mit den zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und der Infrastruktur, also Meisterschaftsplatz mit 18 Golfbahnen, wobei die Länge der einzelnen Bahnen von 140 bis ca. 550 m reicht und 6-Loch-Kurzplatz mit Bahnlängen von 100 bis etwa 300 m. Die Gesamtlänge des Golfplatzes, d. h. die Summe der 18 Spielbahnen beträgt ca. 6.100 m, gemessen von den hinteren Abschlägen (Herren Champion); der Platzstandard beträgt Par 72.

Hinzu kommen entsprechende Hochbauten für die Golfinfrastruktur und die Erholung im Bereich Bromberg mit entsprechenden Parkflächen.

1.3 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Vom im Bebauungs- und Grünordnungsplan geplanten Umgriff des Golfgeländes von 93,2 ha (Geltungsbereich, Planungsstand Mai 2007) bleiben nach Abzug vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen (ca. 1,4 ha) 91,8 ha als Berechnungsgrundlage für die Änderung der Nutzungsintensität zur vorläufigen Flächenbilanz. Diese stellt sich dabei wie folgt dar:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung vorher/nachher (aus Begründung 09/2008)

Flächenbilanzierung (ohne Hofstellen und Verkehrsflächen)			
INTENSITÄTS-STUFE	FLÄCHENTYP (Beispiele)	Hektar (abs.)	Prozent (Golfanlage 100 %)
Vor Bau der Golfanlage			
sehr intensiv	▪ Maisäcker in Hanglagen	37,6	41
intensiv	▪ Durchschnittlich intensive Ackerflächen (z. B. Getreide) ▪ 3-5schüriges Grünland ▪ strukturarme Fichtenforste	41,9	46
extensiv	▪ Ackerbrachen ▪ ruderales Grünland ▪ „grüne“ Feldwege ▪ Ackerraine ▪ Streuobstbestände ▪ Hochstauden- und Brombeerfluren ▪ standortheimische Nutzwälder (z. B. unterschiedliche Altersklassenwälder)	11,2	12
überwiegend sehr gering	▪ Bachbegleitende Vegetation ▪ Biotopflächen	1,1	1
Summe		91,8	100 Prozent
Nach Bau der Golfanlage			
sehr intensiv	▪ Greens, Tees, Fairways, Golf-Infrastruktur	19,1	21
intensiv	▪ Semiroughs	10,7	12
extensiv	▪ Roughs, Ausgleichsmaßnahmen Obst- und Extensivwiesen, Teiche mit Flachwasserzonen	49,1	53
überwiegend sehr gering	▪ Ökologische Ruhezonen, Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, bachbegleitende Vegetation, Gehölzpflanzungen	12,9	14
Summe		91,8	100 Prozent

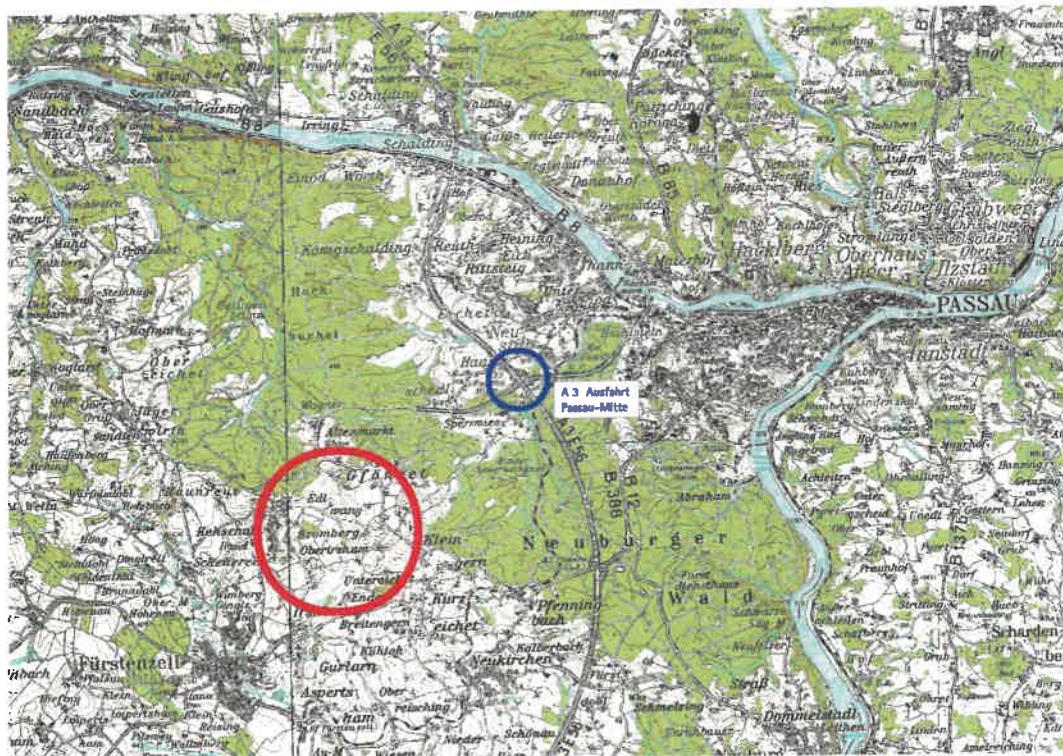
GESAMTBILANZ VORHER/NACHHER in Hektar				
	sehr intensiv	intensiv	extensiv	überwiegend sehr gering
vorher	37,6	41,9	11,2	1,1
nachher	19,1	10,7	49,1	23,1
ERGEBNIS: Voller Ausgleich im Sinne eines Landschaftlichen Golfplatzes				
vorher	Verhältnis Intensiv/Extensivflächen			~ 6,5 : 1
nachher	Verhältnis Intensiv/Extensivflächen			~ 1 : 2,4

2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Untersuchungsrahmen

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Regierungsbezirkes Niederbayern im Landkreis Passau zwischen Passau und Fürstencell. Der geplante Umgriff des Golfgeländes beträgt 93,2 ha inklusive vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der Bestand wurde in einem weiteren Umgriff von ca. 220 ha erfasst.

Abb. 1: Lage des geplanten Golfplatzes in der Topographischen Karte 1 : 125.000



2.2 Beschreibung des Untersuchungsraumes

2.2.1 Naturräumliche Einheit und topografische Verhältnisse

Das Planungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit 408.03 „Neuburger Wald“, einem südlich der Donau gelegenen Ausläufer des Bayerischen Waldes mit steil abfallenden Hängen zu den Durchbruchstätern der Donau im Norden und des Inns im Osten (BODEMÜLLER 1971). Die Granitkuppe „Platte“ ist mit einer Höhe von 498 m ü. NN die höchste Erhebung des Neuburger Waldes und zugleich der höchste Punkt im weiten Umkreis.

Das Planungsgebiet vermittelt in gewisser Weise zwischen den zwei naturräumlichen Großregionen „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, dem es als Teil des Passauer Vorwaldes gerade noch angehört, und dem „Unterbayerischen Hügelland“, da sich einen Kilometer südlich des Planungsgebietes mit der Einheit 060.6 „Neuhau- ser Innhügel“ die Haupteinheit 060 „Isar-Inn-Hügelland“ anschließt, die bereits zum Tertiärhügelland gehört.

2.2.2 Hydrogeologische Verhältnisse und Gewässer

Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer Verwerfung durchzogen, die hier etwa parallel zum Gurlarner Bach verläuft. Entlang dieser Linie ist die östliche Scholle gehoben, so dass hier Granit und Cordierit- perlgneis des kristallinen Grundgebirges an der Geländeoberfläche anstehen. Die Kuppe der südlichsten Aus- dehnung tritt bei Bromberg an die Oberfläche.

Ausgehend vom höchsten Punkt der Umgebung, der „Platte“, öffnet sich das Gelände in den sanften, nach Süden geneigten Talkessel des Gurlarner Baches, der östlich von Fürstenzell in den Zeller Bach (Sulzbach) und somit schlussendlich über die Rott in den Inn entwässert. Im Westen endet das Einzugsgebiet am Rehschalner Höhenrücken, im Osten verläuft ein Höhenzug von der „Platte“ in einem zunächst leicht nach Osten schwin- genden Bogen Richtung Süden und bildet die Wasserscheide zu dem Richtung Passau-Donau entwässernden Bachsystem des Hammerbaches. Die östlichen Talhänge sind steil. Die westliche Talseite ist flach geneigt und von Quellläufen des Gurlarner Baches leicht zertalt. Dobelartige Eintiefungen bilden sich beim Austritt der östli- chen Quellläufe aus dem Kristallin und im Tal des Gurlarner Baches entlang des Kristallins.

Im Geotechnischen Bericht von DR. SCHILLING werden die sandigen Zersatzzonen der Granite, die den Blätter- mergeln eingeschalteten Glaukonitsande, Sandlagen in der Brackwassermolasse und besonders die Sande und Kiese der Süßwassermolasse als Grundwasserleiter bezeichnet. Das Wasser tritt hauptsächlich an den Quell-

mulden der Schichtunterseite der Sande und Kiese der Süßwassermolasse als Quelläufe des Gurlamer Baches an die Oberfläche.

2.2.3 Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation würde nach SEIBERT aus dem reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Gallio-Carpinetum typicum* Oberd. 57, Südbayern-Rasse) bestehen.

Die in gehölzbestockten Dobeln oder von Galeriewald begleiteten biotopkartierten Abschnitte des Gurlamer Baches sind noch als naturnah zu bezeichnen, wohingegen die Zuläufe und Quellen großteils nicht mehr vorhanden oder stark landwirtschaftlich überprägt sind. Im gesamten Untersuchungsgebiet überwiegt mit nicht ganz 60 % der Ackeranteil gegenüber der Grünlandnutzung mit knapp 30 %, nur ca. 13 % fallen auf wenig genutzte Strukturen. Als naturschutzfachlich bedeutsame Klein- und Biotopstrukturen können weniger als 4 % der Fläche angesprochen werden.

2.2.4 Klima

Das Großklima ist eher kontinental geprägt, mit einem Schwerpunkt der Niederschläge im Sommer bei einer durchschnittlichen Jahresmenge von 850 mm und einer Temperatur von 7 – 8° C im Jahresmittel und einer Hauptwindrichtung von West nach Ost. Lokalklimatisch kann von einer durch die Exposition bedingten klimatischen Begünstigung mit ungehindertem Abfluss von Kaltluft entlang des Gurlamer Baches durch das nach Süden geneigte Gelände ausgegangen werden. Aufgrund des kleinen, von Höhenrücken und Wald umgrenzten Gebiet und der überwiegenden Ackernutzung wird eine geringe Kaltluftneubildung angenommen.

2.3 Bestandteile der Umwelt, bei denen erhebliche Auswirkungen erwartet werden können

2.3.1 Schutzgut Mensch

Teilbereich Wohnen/Arbeiten

Die nächsten Ortschaften sind Rehschall im Westen und Oberirsham im Südwesten, in der Umgebung herrschen verstreute Einzelgehöfte und Weiler vor (Altenmarkt, Gföhret, Waldpointner, Hillenmeier, Reitmeier,

Schiffbauer). Im Norden liegt eingeschlossen vom geplanten Golfplatzgelände der Weiler Edlwang, im Osten Bromberg. Die Flächen werden derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt und sind somit Arbeits- und Verdienstgrundlage der ansässigen Landwirte.

Durch die durch Vorbescheid grundsätzlich gestattete Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Halten von 1.200 Mastschweinen bestehen in einem 280m Radius, bezogen auf den Immissionsschwerpunkt im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens Fl.Nr. 126, Beeinträchtigungen im Bauraum B1 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Teilbereich Erholung und Landschaftsbild

Das von der Planung betroffene Gelände ist intensiv landwirtschaftlich geprägt. Durch die hohe Reliefenergie entsteht im Überblick der Eindruck einer kleinstrukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft. Das Landschaftsbild ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes derzeit durch die Ackerflächen, die unterschiedlich ausgeprägten Taleinhänge und das Gewässersystem des Gurlarner Baches bestimmt. Einen hohen Stellenwert in Bezug auf das Landschaftsbild hat auch das im Planungsgebiet liegende Anwesen Edlwang.

Besondere Bedeutung für Landschaftsbild und Naturerlebnis haben derzeit:

- Die Granitkuppe „Platte“ als höchste lokale Erhebung (nicht mehr im Geltungsbereich)
- Gewässersystem des Gurlarner Baches mit begleitenden Gehölzbeständen
- Die unterschiedlich ausgeprägten Taleinhänge
- Das nach Süden sich öffnende Gelände mit weiter Sicht – bei klarem Wetter bis in die Alpen

Die topografische Wanderkarte von Passau und Umgebung (Maßstab 1:25.000) des Bayerischen Wald-Vereins, Sektion Passau gibt keine Wanderwege im Vorhabensbereich an. Lediglich die Platte als Ausflugsziel wird von Norden und Osten aus von Wanderwegen tangiert.

Teilbereich Land- und Forstwirtschaft

Die Vorhabensfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Bei dem bachbegleitenden Gehölz, das sich im unteren Bereich zu einem kleinen Wald ausweitete, findet forstliche Nutzung statt – z. T. mit starker Einbringung der Fichte auf den Dobelehängen.

Teilbereich Verkehr, Leitungen, Sachgüter und kulturelles Erbe

Der derzeitige Geltungsbereich grenzt im Norden an eine Gemeindeverbindungsstraße und im Süden an den nicht versiegelten Verbindungsweg von Untereichet nach Oberirsham. In Ost-West-Richtung wird der Geltungs-

bereich von einem nicht versiegelten Verbindungsweg durchquert. Im Norden begrenzen die Zufahrten zu den Anwesen Schiffbauer (Steuerer) und Hillenmeier (Tutsch) den Geltungsbereich.

Nördlich des Anwesens Schiffbauer kreuzt eine NW200-Az-Wasserleitung den nördlichen Teil des Geltungsbe- reiches; hierfür ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Sie verläuft nach Osten weiter in Richtung Gföhret und tangiert den Geltungsbereich ein weiteres mal nordöstlich von Bromberg. Eine unterirdische Stromleitung ver- läuft von Edlwang zum Anwesen Hillermeier. Von Bromberg aus führt eine oberirdische Fernmeldeleitung nach Osten in Richtung Untereichtet. Schließlich befinden sich im Ortsbereich von Oberirsham je eine Wasserleitung und ein Stromkabel innerhalb des Geltungsbereichs.

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind:

- Verlust an landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutzbarer Fläche
- Veränderungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Änderung des Charakters der Nutzung (Landwirtschaft → Golfplatz)
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrt) durch Nutzer des Golfplatzes
- Mögliche Störung von Anliegern durch stärkere Frequentierung der Landschaft durch Golfspieler
- Mögliche Störung von Anliegern durch Golfplatzpflege

2.3.2 Schutzgut Tiere

Neben beiläufigen Beobachtungen während der Kartierarbeiten zum Grünordnungsplan (Vorkommen von Reh und Feldhase, bei letzterem auch Jungtiere, Massenlaichplatz vom Grasfrosch in einem aufgelassenen Fisch- teich am Gurlarner Bach mit Abwanderung zahlreicher Hüperlinge) wurden die Angaben aus der Artenschutz- kartierung (ASK), der Biotopkartierung und des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) Landkreis Passau ausgewertet. Nach Angabe von Herrn Muggenthaler (Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern) sind im Gurlaner Bach mit Elritze (*Phoxinus phoxinus*) und Bartgrundel (*Barbatula barbatula*) zwei Fischarten der Forellenregion potenziell zu erwarten. Die Elritze gilt in Bayern als „gefährdet“ (RL Bay 3), die Bartgrundel als Art der Vorwarnliste RL Bay V). Eine detaillierte Aufnahme der Fauna im Untersuchungsgebiet fand nicht statt.

Artenschutzkartierung (Erhebungsstand 1998/99)

Ein Fundpunkt (Neuntöter südwestlich des Anwesens Schiffbauer) und ein Lebensraum (Fettwiese am Hang zwischen Gföhret und Bromberg mit Weissrandigem Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, Gemeinem Grashüpfer, Roesels Beißschrecke und Hauhechel-Bläuling) sind erfasst.

Biotopkartierung (Erhebungsstand 1987)

Als naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten wurden 1987 Laubfrosch und Grasfrosch erfasst. Aktuelle Nachweise des Laubfrosches im Untersuchungsgebiet gibt es nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP sind keine weiteren Arten im Untersuchungsgebiet aufgeführt.

Wertvolle Landschaftselemente für die Tierwelt sind:

- Die kartierten Biotope (z. T. starke Verschlechterung des 1987 kartierten Zustandes)
- Das Gewässersystem des Gurlamer Baches mit begleitenden Gehölzbeständen
- Die aufgelassenen Fischteiche am Gurlamer Bach (Laichplatz Grasfrosch)
- Obstbaumbestände
- Ackerbrachen und Maisfelder (Rehwild)

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind:

- Verlust an Teillebensräumen und Unterständen (z. B. Maisfelder, Grünland- und Saumgesellschaften)
- Mögliche Unterbrechung/Erschwernis von Wanderbeziehungen (z. B. Grasfrosch-Hüpfertiere u. a. Kleintiere)
- Beunruhigung und Störung durch Spielbetrieb und Golfplatzpflege (Wild, Vögel)
- Beeinträchtigung der Wasserführung, Struktur und Qualität des Gurlamer Baches als Fischlebensraum

2.3.3 Schutzgut Pflanzen

Auch hier wurden die Angaben aus der ASK, der Biotopkartierung und des ABSP Landkreis Passau ausgewertet. Bei der Kartierung wurden im Bereich der Ackerränder z. T. größere Vorkommen von Buchweizen festge-

stellt (westlicher Teilbereich Nähe Rehschalln). Eine detaillierte Aufnahme der Flora im Untersuchungsgebiet fand nicht statt.

Artenschutzkartierung (Erhebungsstand 1998/99)

Kein Fundpunkt zu Pflanzen.

Biotopkartierung (Erhebungsstand 1987)

Als naturschutzfachlich bedeutsame Pflanzenart wurde 1987 der Hasenklees erfasst.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im ABSP sind keine weiteren Arten im Untersuchungsgebiet aufgeführt.

Wertvolle Landschaftselemente für die Pflanzenwelt sind:

- Die kartierten Biotope (z. T. starke Verschlechterung des 1987 kartierten Zustandes)
- Das Gewässersystem des Gurlarner Baches mit begleitenden Gehölzbeständen und feuchten Säumen
- Ackerränder (Buchweizen, alte Kulturpflanze), Ackerbrachen

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind:

- Verlust an Lebensräumen und Wuchsorten durch Überbauung mit intensiven Golfplatzelementen (z. B. Abschläge, Greens, Bunker, Fairways, bauliche Anlagen)
- Änderung der Standortbedingungen durch gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung stark verändertes Pflegeregime

2.3.4 Schutzgut Boden

Im HYDROGEOLOGISCHEN GUTACHTEN (DR. SCHILLING, 2004) werden als Grundlagen für die Bodenbildung im Untersuchungsgebiet die Zersatzzone der Granite und Gneise, die Blättermergel der oberen Meeresmolasse, die Sande, Feinsande und Schluffe der Brackwassermolasse sowie die Grobsande und Feinkiese der oberen Süßwassermolasse und Auflagen von Lößlehm genannt. Detaillierte Bodenuntersuchungen vor Ort fanden im Zuge der Bestandsaufnahme nicht statt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- In Teilbereichen Verlust seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Bodenmodellierungen im Zuge des Golfplatzbaues)
- Verlust seiner Funktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- In Teilbereichen Verlust seiner Funktion als Lebensgrundlage für Bodenorganismen (intensiv gepflegte Golfelemente wie Abschläge, Grüns, Bunker, Spielbahnen)

2.3.5 Schutzgut Wasser

Am Durchlass des Gurlamer Baches unter dem Verbindungsweg Oberirsham-Untereichet wurde im GEOTECHNISCHEN BERICHT (DR. SCHILLING, 2004) ein Trockenwetterabfluss von 2,5 l/s ermittelt. Die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet, das bis hier eine Größe von 1,75 km² hat, wird auf ca. 2,45 l/s geschätzt. Das Gewässersystem des Gurlamer Baches bildet außerdem den Kern der naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche im Untersuchungsgebiet.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind:

- Veränderung des Wasserhaushaltes (Rückhalt in Speicherteichen, Verdunstung) durch Wasserentnahme (z. T. aus dem Gurlamer Bach, Brauchwasserbrunnen) zur Golfplatzbewässerung

- Mögliche Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers durch den Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln auf den intensiv gepflegten Golfelementen
- Erwärmung und Eutrophierung des Wassers in Speicherteichen

2.3.6 Schutzgut Luft

Durch die flache, nach Süden hin offene Kessellage ist von einem guten Luftaustausch durch Wind (hauptsächlich aus Westen) und Kaltluftabfluss auszugehen.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind:

- Kurzfristige Emissionen bei der Golfplatzpflege (Spritzmittel, Abgase)
- Geringfügig höhere Emissionen besonders während der Saison durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Benutzer und Besucher des Golfplatzes und der angeschlossenen Einrichtungen (z. B. Gastronomie))

2.3.7 Schutzgut Klima

Aufgrund des kleinen, von Höhenrücken und Wald umgrenzten Gebiet und der derzeit überwiegenden Ackernutzung wird eine geringe Kaltluftneubildung angenommen.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind:

- Höhere Kaltluftneubildung über Wiesen- und Rasenflächen
- Möglicher geringfügig schlechterer Kaltluftabfluss durch Heckenpflanzungen, wenn diese quer zur Abflussrichtung liegen

2.3.8 Schutzgut Landschaft

Bei dem von der Planung betroffenen Gelände entsteht durch die hohe Reliefenergie trotz der intensiven landwirtschaftlichen Prägung im Überblick der Eindruck einer kleinstrukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft (siehe auch Kap. 2.3.1).

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind:

- Ersatz der gewachsenen, aber in den letzten Jahrzehnten durch die maschinelle Landwirtschaft überprägten Kulturlandschaft durch eine Erholungslandschaft (Golfplatz)

- Mögliche Veränderung der Geländemorphologie durch Erdbewegung und Modellierung
- Mögliche Fernwirkung durch deutlich andere Strukturierung des Golfplatzes gegenüber der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung

2.3.9 Schutzgut Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Zur bäuerlichen Kulturlandschaft siehe Kap. 2.3.8 und Kap. 2.3.1. Im Bereich um Bromberg gibt es einen historischen Steinbruch, nicht weit davon auch eine historische Lehmabbaustelle, von der aus eine Ziegelei bedient wurde.

2.3.10 Schutzgut sonstige Sachgüter

Im nördlichen Planungsbereich liegen die Anwesen Schiffbauer, Bromberg und Edlwang. Die gesamte Fläche besteht mit Ausnahme der Verkehrsflächen und Teilen des Gurlamer Baches, die der Gemeinde Fürstenzell bzw. dem Landkreis Passau gehören, aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Privatbesitz, die teilweise von den Eigentümern, teilweise von Pächtern bewirtschaftet werden (siehe auch Kap. 2.3.1).

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut sonstige Sachgüter sind:

- Änderung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- Nutzungsänderung von Landwirtschaft zu Golfplatzbetrieb
- Änderungen bei Pachtverträgen (Ablösung, Neupacht durch den Golfplatzbetreiber)
- Mögliche Nutzungsänderungen bei diversen Anwesen

2.3.11 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Landnutzung verknüpft. Verlust an landwirtschaftlicher Bodenfläche schränkt prinzipiell die Produktionsmöglichkeiten ein. Zwischen dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Erholung und dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft, die durch relativ monotone, intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet ist. Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, wurden im Bebauungs- bzw. im Grünordnungsplan Festsetzungen zu Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen eingebracht.

3.1 Schutzgut Mensch

Teilbereich Wohnen/Arbeiten

Rehschalln im Westen und Oberirsham im Südwesten sowie die in der Umgebung verstreuten Einzelgehöfte und Weiler (Altenmarkt, Gföhret, Waldpointner, Hillenmeier, Reitmeier, Bromberg) könnten durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens betroffen sein. Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden umgewidmet. Das im geplanten Golfplatzgelände liegende Anwesen Bromberg wird in das Konzept des geplanten Golfplatzes eingeschlossen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Lenkung der Besucher über den Autobahnzubringer u. die Autobahnabfahrt Passau Mitte bzw. Passau Süd
- Ggf. Einrichten einer Linksabbiegespur von der PA11 aus Richtung Fürstenzell bei einem entsprechenden Bedarf. Den eventuellen Bedarf stellt die Verkehrskommission fest, die regelmäßig das Verkehrsgeschehen in der Gemeinde begutachtet.
- Hinsichtlich der verkehrlichen Wirkung auf die Umgebung, insbesondere auf die Wohnbebauung im hier gegebenen Außenbereich wird der Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Bereich des Golfplatzes und dessen Einrichtungen deutlich entfernt angeordnet, so dass sich hier aus dem Bereich der anzufahrenden Parkplätze und Stellplätze keine maßgeblichen Belastungen der angrenzenden ergeben.
- Nutzungsänderung des Anwesens Bromberg (Miteinbeziehung in den Golfbetrieb)
- Neupacht durch den Golfplatzbetreiber bzw. Ablösung bestehender Pachtverträge mit Beschaffung geeigneter Ersatzflächen)

- Der immissionsschutzrechtlichen Konflikt im Bauraum B1 wird dergestalt bereinigt, dass entsprechende Nutzungen im Bauraum B1 (280 m Radius), wie z.B. betriebsbedingtes Wohnen oder Verwaltung nicht zulässig sind.

Teilbereich Erholung und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch den Bau eines Golfplatzes in diesem Bereich dauerhaft und nachhaltig verändert. Für Golfspieler stellt das Gelände ein zusätzliches attraktives Freizeit- und Erholungsangebot dar.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten, die Auf- und Abtragshöhe überschreitet zwei Meter nicht
- Da der Platz öffentlich bleibt, ist der freie Zugang für Anwohner und Erholungssuchende trotzdem gewährleistet
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente wie Hecken, Streuobstwiesen und Obstbaumreihen verwendet

Teilbereich Land- und Forstwirtschaft

Auf dem geplanten Golfgelände findet zukünftig keine Land- und Forstwirtschaft mehr statt. Dies ist unvermeidlich.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Soweit wie möglich werden betroffenen Landwirten geeignete Flächen (z. B. Tausch) zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt

Teilbereich Verkehr, Leitungen, Sachgüter und kulturelles Erbe

Bestehende Straßen oder Leitungen werden von dem Golfplatz nicht beeinträchtigt bzw. bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt. Durch Besucher kann es zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Die durch das Gelände verlaufenden Verbindungswege bleiben erhalten und weiterhin öffentlich begeh- und befahrbar. Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Verkehrskonzept mit Beschilderung zur Lenkung der Besucher über die Kreisstraße PA11, den Autobahzubringer und die Autobahnabfahrt Passau Mitte
- Planung von Golfbahnen schließt Gefährdung des Verkehrs aus, evtl. werden zusätzlich Ballfangzäune angebracht

3.2 Schutzgut Tiere

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat das geplante Golfplatzgelände mit Ausnahme der Gewässersysteme und der begleitenden Vegetationsbestände (regional und örtlich bedeutsame Biotope) geringe Bedeutung für die Tierwelt. Schutzgebiete der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden. Geschützte Arten sind nicht erheblich oder nachhaltig betroffen. Der Verlust an Teillebensräumen und Unterständen (z. B. Maisfelder, Grünland- und Saumgesellschaften) ist nicht vermeidbar.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Die Änderung von Standortbedingungen durch Nutzungsumwidmung (landwirtschaftliche Nutzung – Golfnutzung) ist nicht vermeidbar. Geschützte Arten sind davon aber nicht betroffen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen werden folgende Maßnahmen im Grünordnungsplan festgesetzt:

- Biotopflächen und weitere naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche (Gewässersystem des Gurlarner Baches, Waldränder) werden weder durch die Baumaßnahmen noch durch den Spielbetrieb beeinträchtigt
- Freihalten der Talsenke des Gurlarner Baches einschließlich eines angemessenen breiten Uferstreifens zur Entwicklung gewässerbegleitender feuchter Hochstaudenflur von mindestens 10 m beidseitig des Baches bzw. seines Gehölzsaumes. Punktuelle Eingriffe in das Ufergehölz des Gurlarner Baches beschränken sich auf die Querungen der Spielbahn 11. Ansonsten finden keine Eingriffe statt.
- Erhaltung und Schaffung breiter Uferzonen (mindestens drei Meter beidseitig des Gewässers) bei der Querung von z. T. neu zu öffnenden, noch gehölzfreien Bächen und Gräben durch Spielbahnen

- Vermeidung von Störungen und Minimierung der Beunruhigung von Biotopflächen und naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen durch ein entsprechendes Planungskonzept: Ausrichtung von Abschlägen derart, dass die Spielrichtung weg von zu schützenden Landschaftsstrukturen weist
- Unterbrechung/Erschwerung von Wanderbeziehungen werden durch ein entsprechendes Planungskonzept (Gewässersäume, Hecken, sehr extensive Querstrukturen) so weit wie möglich minimiert
- Wiederöffnung von Bachzuläufen
- Es werden Maßnahmen zur Sicherung ausreichender Wassermengen für die Fischfauna im Gurlarner Bach ergriffen

3.4 Schutzgut Boden

Beim Bau des Golfplatzes sind stellenweise Bodenmodellierungen notwendig, deren Umfang von der Topografie des Geländes abhängig ist; dabei soll der Auftrag/Abtrag zwei Meter nicht überschreiten. Auf den intensiv genutzten Golfelementen wie Abschlägen und Grüns wird die Funktion des Bodens als Lebensstätte für Bodenorganismen durch den Einsatz von Spritzmitteln massiv beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Bau und dem Betrieb der Golfanlage und sind nicht vermeidbar. Gegenüber der bei der momentanen landwirtschaftlichen Nutzung üblichen flächendeckenden Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind die Aufwandsmengen beim Golfbetrieb durch die Beschränkung auf kleine Teilflächen aber deutlich reduziert.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Der Einsatz von Spritzmitteln wird durch die Verwendung von auf den Standort angepassten Saatguts, Controlling im Pflegebetrieb, zeitgemäße Düngung unter ökonomischen und ökologischen Aspekten sowie den Einsatz geschulten Pflegepersonals beim Greenkeeping auf das absolut notwendige Minimum beschränkt

3.5 Schutzgut Wasser

Die intensiv genutzten Golfelemente müssen zum Erreichen einer guten Trittfestigkeit und hoher Regenerationsfähigkeit der Rasengräser künstlich bewässert werden. Bei Vollausrüstung der Bewässerung (einschl. Fairway-Beregnung) des Golfplatzes wird mit einem Jahresbedarf an Wasser von ca. 26.000 m³ gerechnet. Die dadurch entstehenden Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes sind nicht zu vermeiden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beim geplanten Golfplatz wird der Wasserbedarf durch den teilweisen Verzicht auf eine Fairway-Beregnung, je nach Bodenverhältnissen und kleinklimatischen Bedingungen auf etwa 50 % verringert.
- Es wird nur soviel beregnet, dass der Wurzelraum gut durchfeuchtet wird, ohne dass das Wasser im Untergrund versickert

3.6 Schutzgut Luft

Kurzfristige geringfügige Luftbelastungen (Emissionen bei der Golfplatzpflege, Erhöhung des Verkehrsaufkommens während der Saison) sind unvermeidbar. Im Vergleich zu den Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzung (flächendeckende Ausbringung von Spritzmitteln, Mineraldünger oder Gülle auf Acker- und Grünlandflächen) fällt diese aber deutlich geringer aus.

3.7 Schutzgut Klima

Eine höhere Kaltluftneubildung über Wiesen- und Rasenflächen des Golfplatzes und ein langsamerer Abfluss der Kaltluft durch Heckenstrukturen im Vergleich zum momentanen Zustand ist keine Beeinträchtigung.

3.8 Schutzgut Landschaft

Durch den Bau einer Golfanlage wird die gewachsene, aber in den letzten Jahrzehnten durch die maschinelle Landwirtschaft überprägte Kulturlandschaft durch eine Erholungslandschaft ersetzt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Gute Einbindung in die umgebene Landschaft durch Verwendung von typischen Elementen der lokalen bäuerlichen Kulturlandschaft im Rahmen eines ganzheitlichen Planungskonzeptes

3.9 Schutzgut Kulturgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Die thematische Einbindung (z. B. über Informationen von Besuchern, Anregung von Themenwanderungen) der im weiteren Umkreis vorhandenen Kulturgüter ist geplant. (siehe auch 2.3.9.)

3.10 Schutzgut sonstige Sachgüter

Das Anwesen Bromberg (Edlwang liegt nicht im Geltungsbereich, wird aber vollständig eingeschlossen) ist Teil des Geltungsbereiches und wird in das Planungskonzept integriert und mit Nutzungswidmungen belegt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Das Anwesen Bromberg wird vom Betreiber erworben

4 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Um erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Schutzgut Natur und Landschaft) zu vermeiden und den Zustand des Naturhaushaltes zu verbessern, wurden von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau während des Raumordnungsverfahrens neben den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen Ausgleichsflächen von ca. 30 ha gefordert. Der momentane Planungsstand im Grünordnungsplan weist ca. 18,2 ha Ausgleichsflächen und 28,8 ha Roughflächen innerhalb des Planungsgebietes auf. Dazu kommen ca. 1,5 km Bachoptimierung als Ausgleichsmaßnahme, der eine zentrale Rolle beim Ausgleichsflächenkonzept zufällt.

4.1 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

- Optimierung von Fließgewässern durch Öffnung und Revitalisierung von verrohrten, verbauten und begradigten Bachabschnitten;
- Entwicklung von Wiesen (trocken, feucht, nass); und krautigen Saumgesellschaften entlang von Waldrändern, Gehölzbeständen und Hecken;
- Anlage von Streuobstwiesen;
- Pflanzung und Entwicklung von Gehölzbeständen (Einzelbaum, Baumreihe, Hecke, Feldgehölz, Ufergehölzsaum, Waldmantel);
- Waldumbau von Fichtenbeständen zu standortheimischem bachbegleitendem Laubwald bzw. zu Mischwald;

Bei Realisierung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Zur Realisierung der Maßnahmen ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich. Um die konsequente und dauerhafte Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten, sollte ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt

werden und die mit der Pflege des Golfplatzes betrauten Personen entsprechend gut ausgebildet und instruiert sein. Als „umweltfreundlicher Landschaftsgolfplatz“ soll auch Wert auf eine entsprechende Information und Sensibilisierung der Platzbenutzer und Gäste hingewirkt werden.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich der hier angesprochenen Schutzgüter.

4.2 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Bei den Schutzgüter Mensch und Boden verbleiben erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Dies wird durch Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen kompensiert.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkung auf die Umgebung mögen sich gewisse Belastungen, die aber als verträglich einzuschätzen sind, im Einmündungsbereich der Kreisstrasse sowie der Kreisstrasse selbst ergeben. Es wird hier bei dem zu erwartenden Verkehr jedoch keine über die zumutbare Belastung hinausgehende Belastung erwartet. Zu dieser Feststellung gelangt der Markt gerade auch durch die hier seitens des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Passau ebenfalls nicht gesehenen Störungen.

Darüber hinaus wird die Kreisstraße PA11 als ausreichend dimensioniert angesehen, den durch das Sondergebiet sich zusätzlich ergebenden Verkehr aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass nach Inbetriebnahme der Anlage sich ein Gesamtverkehrsaufkommen auf der PA11 auf dem Niveau der Verkehrszählung aus dem Jahre 2000 ergibt, jedoch ohne den damals gezählten Güterverkehr von 250 Lkw pro Tag (siehe hierzu auch vormalige Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom Landratsamt Passau).

5 Zusammenfassung

Im Naturraum „Neuburger Wald“ soll südlich der Platte zwischen Rehschaln im Westen und Bromberg im Osten im Talraum des Gurlarner Baches ein 18-Loch-Golfplatz mit Übungs- und Infrastruktureinrichtungen entstehen. Die jetzige Nutzung besteht nahezu ausschließlich aus Ackerbau. Unter den Schutzgütern ist der Mensch mit dem Boden und dem Potenzial für die Landwirtschaft am stärksten betroffen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden andere Schutzgüter bzw. Schutzbelange nicht erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, die Schutzgüter Boden und Wasser und das Schutzgut Landschaft sowie

für den Teilbereich Erholung beim Schutzgut Mensch durch das Freizeitangebot Golf wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation erzielt. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche wird durch Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen kompensiert. Damit verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Es wird daher auf gesonderte Monitoring - Maßnahmen verzichtet, insbesondere da über die regelmäßig stattfindende Verkehrsschau die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur regelmäßig überprüft wird.



Fürstenzell, 04.12.2013

MARKT FÜRSTENZELL



L e h n e r
1. Bürgermeister