

Deckblatt Nr. 5

zum Bebauungsplan

„SO Golfplatz Penning“

Ausgefertigte Satzungsfassung vom
28.09.2023



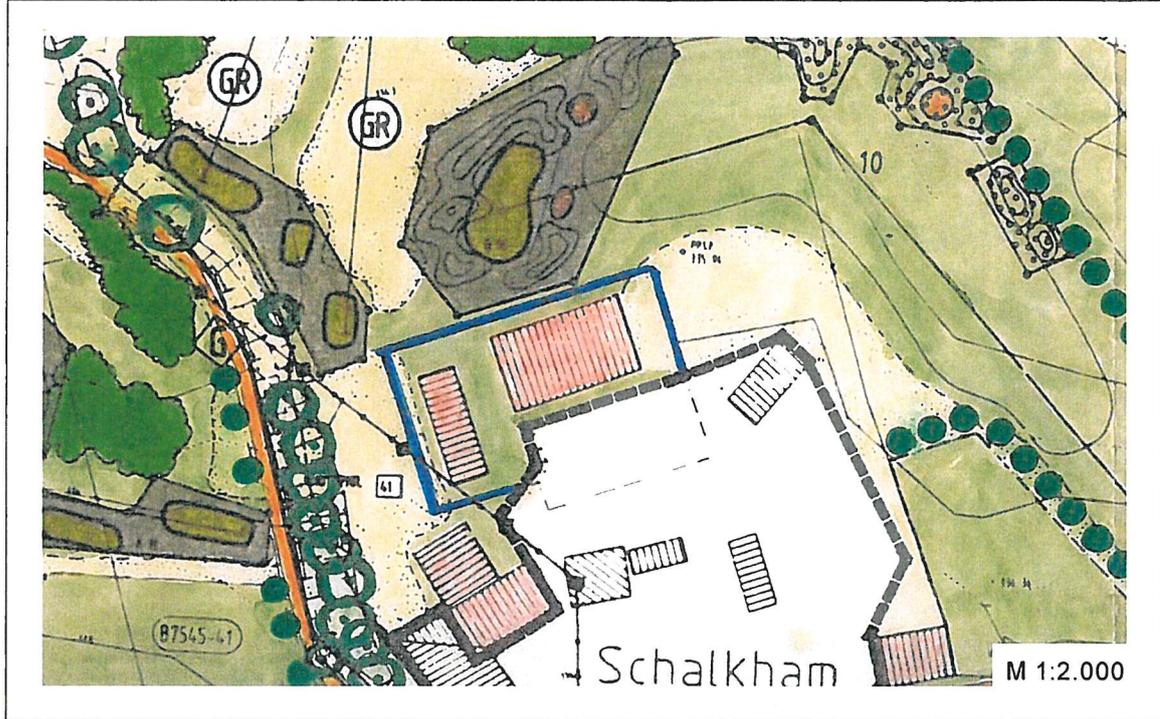
Markt Rotthalmünster,
Landkreis Passau

Satzungsbeschluss am: 28.09.2023
Ausgefertigt am: 29.02.2024
Öffentlich bekannt gemacht am: 01.03.2024

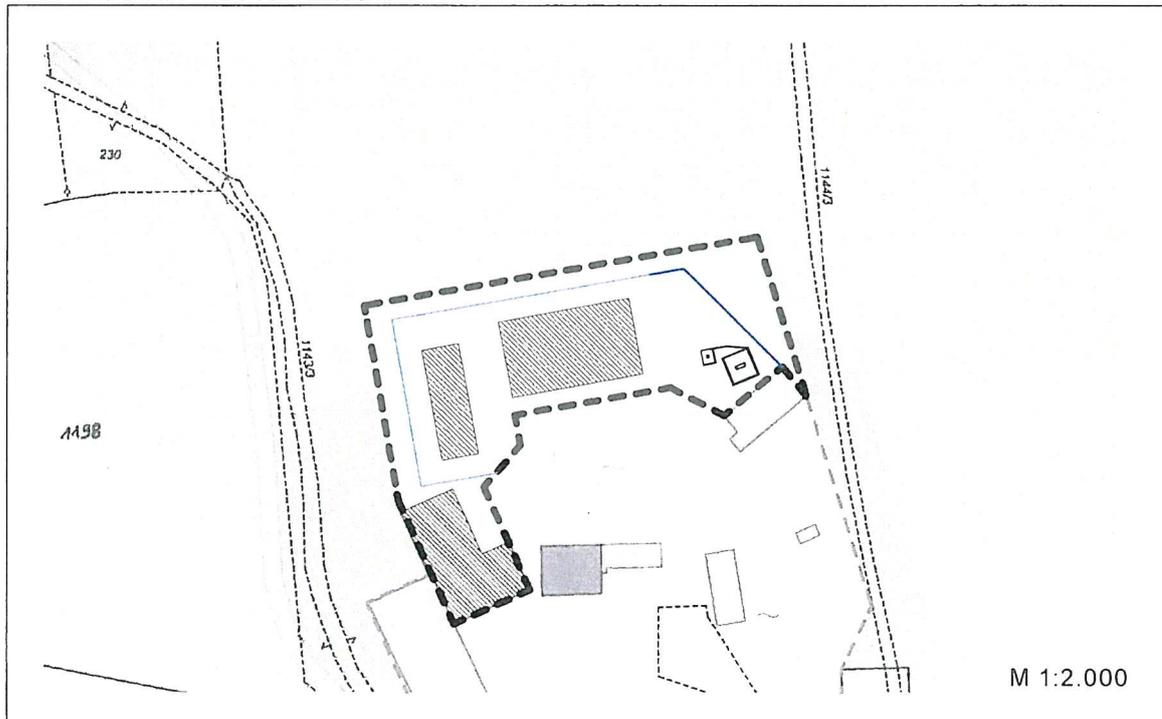
DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG



DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt:	Rotthalmünster
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bisherige Festsetzungen, die entfallen sollen, werden durchgestrichen.
Ergänzungen zu den Festsetzungen werden blau dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen: § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet "Golfplatz Penning" (nach § 11 Abs. 2 auNVO)

- allgemein zulässig:
Die Nutzungsarten, die im Plan festgesetzt sind
- ausnahmsweise zulässig:
Kinderspielflächen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet liegenden Golfplatzanlage (36-Löcher-Golfplatz) dienen, wie Übungsflächen, Nebengebäude zur Unterbringung von Geräten und Maschinen, Ballfangzäune, Unterstell- und Abschlaghütten

1.1.2 Auf die Festsetzung eines Nutzungskreuzes wird verzichtet. Die zum Golfbetrieb gehörenden Gebäude sind auf den durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahmen sollen untergeordnete Gebäude, wie Abschlagshütten, Blitzschutzhäuschen, Pumpenhaus bilden, deren überbaubare Flächen geringfügig in der Lage verschoben werden dürfen.

Die Hauptbauanlage als Clubhaus mit Golfhotel, Betriebsleiterwohnung, Sekretariat, Umkleiden, Geräte- und Golfcartunterstellflächen, sowie Nebenräumen, soll sich in Bauweise und Gestaltung an eine Gutshofanlage anlehnen. Die Gebäulichkeiten sollen auf max. 2 Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau begrenzt und auf den Flurstücken Nr. 279/1-3, 288/3 und 290 (südlicher Teil) errichtet werden.

Die sonstigen Gebäude (Maschinenhütte, Abschlagshütte, Blitzschutzhäuschen, Pumpenhaus) sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. Die notwendige Trafostation im Bereich der Hauptbauanlage (Clubhaus) ist abgesetzt vom Hauptgebäude durch Gestaltungsmaßnahmen laut Pkt. 2 zu integrieren.

1.1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Soweit keine zwingende Firstrichtung festgesetzt ist, ist die im Plan eingetragene Firstrichtung als Vorschlag anzusehen, abweichende Firstrichtungen sind in Abstimmung mit dem Markt Rotthalmünster möglich.

1.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr 17 BauGB)

1.2.1 Bei der Anlage der Grüns, der Abschläge, der Bunker, der Teiche und der Fairways sind Erdbewegungen, die im Plan gekennzeichnet sind, zulässig.

1.2.2 Zur Gewährleistung eines Hochwasserschutzes gegen einen 100-jährlichen Abfluss, ist das Gebäude der Clubhausanlage Wopping auf eine Kote von 337,00 mNN aufzufüllen und an das hochwasserfreie Gelände anzubinden. Die FOK Erdgeschoss der Gebäude ist auf 337,20 mNN zu legen. Der Stützpunkt (Pavillon) ist ausreichend gegen Hochwasser geschützt (FOK > 337,00 mNN) zu errichten, oder demontierbar (Abbau bei seltenen Hochwasserereignissen) zu gestalten.



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

Seite 3 von 18

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

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

1.3.1 Es werden Flächen für Schutzpflanzungen, Aufforstungen, Teiche und ökologische Ausgleichsflächen, wie z. B. Sukzessionsflächen angelegt, die im Plan ausgewiesen sind. Eine detaillierte Darstellung der Eingriffe, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie der Pflegevorgaben hat im landschaftspflegerischen Begleitplan, der im Zuge der Baugenehmigung erstellt wird, zu erfolgen. Nach diesem entscheidet sich auch die endgültige Lage der Spielflächen mit den Eingriffen und Erdbewegungen.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beider Gemeinden liegen, müssen besonders vertragl. geregelt und gesichert werden. Es errechnet sich ein Flächenbedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen von ca. 11 ha. Diese sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind bis spätestens der Fertigstellung des Golfplatzes (entsprechend der Bauabschnitte) zur Verfügung zu stellen. Sie sind solange zu erhalten und zu pflegen, solange der Golfplatz Bestand hat. Über ein Pflege- und Entwicklungskonzept, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, sind diese Flächen anzulegen und zu nutzen.

1.3.2 Bereits vorhandene Landschaftsbestandteile:

Nr. 7545 - 13

Gehölzsaum an der Rott zwischen Sagmühle und Aumühle

Nr. 7545 - 41

Gehölzsaum nördlich Schalkham

Nr. 7545 - 45

Erlenbestände nordwestlich Schalkham

Nr. 7545 - 46

Rottaltwasser westlich AU

Nr. 7545 - 47

Baumhecke südlich Singham

Nr. 7545 - 50

Obstgarten nordöstlich Karpfham

Nr. 7545 - 51

Hecke und Gehölzsaum nordöstlich Karpfham

Nr. 7545 - 52

Hecken und Gehölzsäume an der Bahnlinie östlich Karpfham

Nr. 7545 - 57

Gehölzsaum am Asbacher Bach nordöstlich Asbach

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

1.4.1 fr 1 + lr 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der THÜGA AG ausgewiesen

1.4.2 gr 2 + fr 2: Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Stadt Griesbach

1.4.3 gr 3 + fr 3: Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Marktgemeinde Rotthalmünster

1.4.4 lr 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Fernmeldeanlagen

1.4.5 gr 5 + lr 5 + lr 5: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erdgas Südbayern

1.4.6 fr 6 + lr 6: Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung



Ludwig Röhler Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

1.5 Pflanzzwang, Pflanzungen, Nutzungsregelungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Die nach den Festsetzungen geplanten und im landschaftspflegerischen Begleitplan endgültig festzulegenden Freiflächen und deren Ausstattung sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artenreich nachzupflanzen.

1.5.2 Neuzupflanzende großkronige Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen: Zulässig sind: Pflanzqualifikation: großkronige Bäume, Mindestpflanzgröße 8 - 10 cm StU, gemessen in 1 m Höhe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide

1.5.3 Neuzupflanzende kleinkronige Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen: Zulässig sind: Pflanzqualifikation: kleinkronige Bäume, Mindestpflanzgröße Hei, 2 x v, z. B. 150 - 200:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

1.5.4 Strauchgehölzpflanzungen: Zulässig sind heimische Gehölze: Standorte: feucht (f), trocken (t), Pflanzqualität: 1 x v. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (auch f)
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (f)
Ligustrum vulgare	Liguster (t)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum (f)
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Salix in Arten	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (t)
Viburnum opulus	Wasserschneeball (f)

Seite 5 von 18

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

- 1.5.5 Streuobstpflanzungen sind mit heimischen, lokalen Sorten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen. In Teilbereichen der Gewässerufer (festzulegen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) sind Kopfweiden anzuziehen, als Ergänzung der landschaftstypischen Nutzungsformen.
- 1.5.6 Die ökologischen Zonen der geplanten Teiche sollen ausgedehnte Flachwasserzonen und Rohbodenbereiche zur Selbstansiedlung standortgemäßer Vegetation erhalten. Die Profil- und Randausbildung ist naturnah, die Initialpflanzung standortgerecht auszuführen. Als Abschirmung zu den Grüns, oder anderen intensiv genutzten Flächen, müssen die Teiche einen 2 m breiten Pufferstreifen als Rough erhalten, um den evtl. erhöhten Dünge- und Spritzmitteleintrag in die Teiche zu reduzieren, bzw. zu verhindern. An den nicht Spielbahnelementen zugewandten Seiten kann der Roughpufferstreifen auf 10 m ausgedehnt werden.
- 1.5.7 Die Eingriffe in den Gehölzbestand sind soweit erforderlich zulässig, alle anderen bestehenden Gehölze, die vom Golfplatzbau und vom Golfbetrieb nicht berührt werden, sind zu erhalten. (siehe auch Punkt 2.3.2.2) Ausnahmen sind in Absprache mit dem Landratsamt möglich.
- 1.5.8 Die Bäche und Gräben im Planungsgebiet sind zur Verbesserung der Fließdynamik und der bachbegleitenden Vegetation in Teilbereichen zu renaturieren und umzulegen, soweit wasserrechtlich zulässig; gehölzfreie, spielfreie Uferbereiche sind in Teilbereichen naturgerecht zu bepflanzen.
- 1.5.9 Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Entlang der Zufahrt zum Golfplatz sind die straßenbegleitenden Grünflächen mit mind. 30 % Strauchflächen (Arten der Liste Pkt. 1.5.4) zu begrünen.
- 1.5.10 Dichte und lichte Pflanzungen: Dichte Pflanzungen weisen geringe Pflanzabstände auf und haben eine bessere Durchmischung von Sträuchern und Bäumen. Lichte Pflanzungen haben größere Pflanzabstände, z. B. Fünfergruppen mit großkronigen Bäumen. Es gelten beispielhaft die Pflanzschemen in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.6.
- 1.5.11 Vorhandene Wiesen sollen im Fairway-, Semirough- und Roughbereich nicht umgebrochen und neu angesät werden.
- 1.5.12 Geringfügige Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Grünordnungsplan dargestellten Standorten aufgrund von gestalterischen und funktionalen Erfordernissen sind zulässig, sofern die Anzahl der festgesetzten Pflanzen nicht unterschritten wird.
- 1.5.13 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

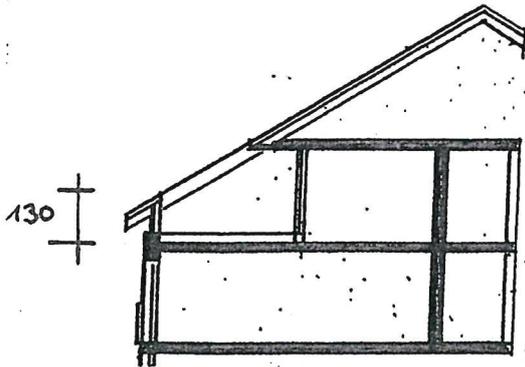
DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Art. 91 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Art. 91, Abs. 1, Nr 1 BayBO)

2.1 Dachform / Dachgestaltung

- 2.1.1 Die Dächer des Hauptgebäudes mit angrenzenden Nebengebäuden (Vierseithof) sind als Satteldächer auszubilden. Bei Abschlagshütten und Nebenanlagen sind auch Pultdächer zulässig. Kleinere Hütten (z. B. Blitzschutzhütten, Gebäude zur Rundenverpflegung) sind mit Zeltdach zulässig.
- 2.1.2 Die geforderte Dachneigung beträgt 26°, Abweichungen von 4° sind zulässig. Bei Hütten mit Pultdach, bzw. Zeltdach kann die Dachneigung bis 15 % reduziert werden.
- 2.1.3 Die Kniestockhöhe bei 2 Vollgeschossen mit Dachgeschossausbau beträgt max. 1,3 m



Bei 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss beträgt die Kniestockhöhe max. 1,5 m, von OK Rohfußboden über dem 1. Geschoss bis zur Oberkante der Fußfette des Daches an der Außenwand gemessen.

- 2.1.4 Abschleppungen des Hauptdaches sind nicht zulässig
- 2.1.5 Dachausschnitte sind bei Dachgeschossausbau zulässig. Die gesamte Breite aller Dachausschnitte darf 1/3 der Länge der Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.1.6 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht erlaubt.
- 2.1.7 Dachdeckung: Es sind ausschließlich ziegelrote Dachziegel zulässig. Bei Zeltdächern sind auch andere Dachdeckungen, nach Abstimmung mit der Gemeinde Rotthalmünster, möglich.
- 2.1.8 Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone oder erdgeschossige Anbauten sind in gleicher Dachdeckungsart wie das Hauptdach, oder als Glas-, bzw. begrüntes Flachdach auszuführen.
- 2.1.9 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:
Traufe: 0,5 - 1,6 m
Ortgang: 0,0 - 1,0 m
- 2.1.10 Kaminkopfausbildungen sind nur verputzt und gestrichen zulässig. Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum unterzubringen.
- 2.1.11 Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

Seite 7 von 18

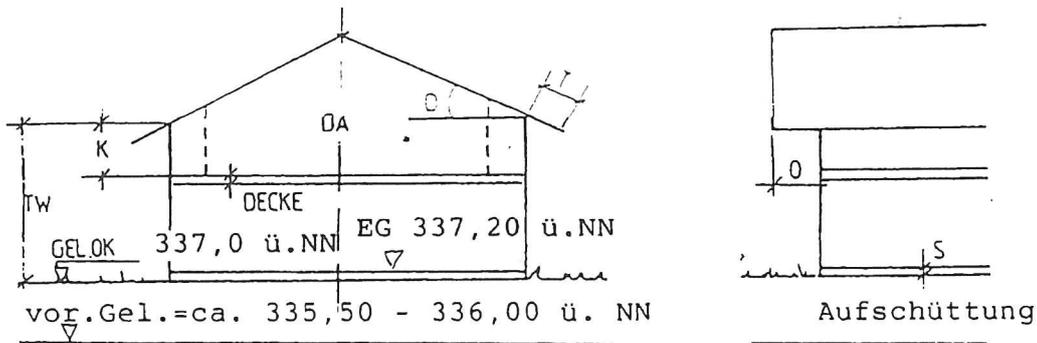
DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Die max. Wandhöhe der Hauptbauanlage beträgt traufseitig bei 2 Vollgeschossen 7,25 m ab aufgeschüttetem Gelände. Bei Nebengebäuden, wie Maschinenhütten oder Abschlagshütten, ist die Höhe traufseitig auf max. 5,0 m begrenzt. Kleinhütten (Blitzschutzhütte, Pumpenhaus, usw.) dürfen eine Wandhöhe traufseitig von 3,0 m besitzen.

2.2.2 Schema mit Darstellung der Meßgrößen



- D = Dachneigung
- K = Kniestock - OK Rohdecke bis UK Dachhaus
- O = Ortgang
- T = Traufüberstand
- Tw = Wandhöhe traufseitig
- S = Sockel
- DA = Der für die Geschossfläche anzurechnende voll nutzbare Dachraum (Höhe > 2,30 m)

2.2.3 Außenwände

Für Außenwände beim Hauptgebäude sind verputzte, gestrichene Mauerflächen in Pastelltönen zulässig. Abschlagshütten und Nebenanlagen sind in Holzbauweise mit überlugar Holzschalung auszuführen. Die Holzteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Bei Gebäuden für die Rundenverpflegung sind in Abstimmung mit der Gemeinde Rotthalmünster auch andere Materialien zugelassen. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Randgitter und Wandspaliere sind zulässig und erwünscht.

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt:	Rotthalmünster
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

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

2.3.1 Verkehrsflächen (Hauptverkehrsflächen)

2.3.1.1 Straßenverkehrsflächen

Die Deckschichten der Straßenverkehrsflächen (Zufahrtsstraße zum Clubhaus) sind in Asphalt auszubilden. Die übrigen neu geplanten Wege und der Ausweichparkplatz sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Alle sonstigen bestehenden Wege und Straßen sind bei Beschädigungen und Verlegungen in der vorhandenen Bauweise zu erstellen.

Das Golfgelände ist teilweise über eine Gemeinde- und teilweise über eine Privatstraße bei km 29,250 an die Staatsstraße anzuschließen. Der Mindestpflanzabstand von der geplanten Gemeinde-/Privatstraße, sowie Staatsstraße 2116 beträgt 4,50 m. Der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 422/4) muß nach Inbetriebnahme der neuen Zufahrt aufgelassen werden. Die Zufahrt für die Grundstücksanlieger bleibt über eine Anbindung des Gemeindestraßenbereiches gesichert.

Der Unterhalt des Gemeindestraßenanteils und der Abbiegespur wird durch den Golfplatzträger gewährleistet.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden. Der Oberflächenwasserabfluss der Straße darf nicht behindert werden.

Die technischen Auflagen der Kreuzungsvereinbarung des Straßenbauamtes und dem Markt Rotthalmünster, die vor Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes von beiden Parteien unterzeichnet werden muss, und alle übrigen Bedingungen der Kreuzungsvereinbarung sind einzuhalten.

2.3.1.2 Park- und Stellplätze mit Zufahrten

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten. Zulässige Materialien sind:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Großsteinpflaster mit Rasenfuge
- Kleinsteinpflaster mit Rasenfuge
- in Sand oder Split gelegte Platten

Vorbehaltsflächen sind erst bei Bedarf zu befestigen.

2.3.1.3 Wenig oder nicht befahrene Flächen, öffentliche Feld-, Wald- und Wanderwege

Die Bodenversiegelung ist gering zu halten. Zulässige Materialien zur Befestigung:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen

2.3.1.4 Flächen um Gebäudeanlagen

Zur Ableitung des Regenwassers sind um die Gebäudeanlagen versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zulässige Materialien zur Befestigung sind:

- Kies
- wassergebundene Decke
- Schotterrasen
- Großsteinpflaster mit Rasenfuge
- Kleinsteinpflaster mit Rasenfuge
- in Sand oder Split gelegte Platten

Vorbehaltsflächen sind erst bei Bedarf zu befestigen.



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

Seite 9 von 18

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

2.3.1.5 Zahl der Stellplätze

Stellplätze für PKW

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3 MABl. S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt:

pro Wohneinheit	1 Stellplatz
35 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz, jedoch mind. 3 Stellplätze je Geschäftseinheit
10 m ² Nettogasträumfläche	1 Stellplatz
Restaurants, Gaststätten und Cafes	

Die Park- und Stellplätze sind so einzugrünen, dass die parkenden Autos vom übrigen Gelände optisch abgeschottet werden. Zulässige Artenauswahl siehe Punkt 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4 und 1.5.5.

2.3.1.6 Abfüll- und Waschflächen

Abfüllflächen von Betriebstankstellen und Waschflächen, die der Versorgung, Wartung, Reparatur und Pflege der betriebseigenen Fahrzeuge und Geräte dienen, sowie Abtropfflächen für Sickersäfte von gelagertem Rasenschnitt, sind in den Bereichen um technische Gebäude (z. B. Fahrzeug-, Gerätehallen und -unterstände, Geräte- und Technikhütten, usw.) und deren Fahrwege zulässig. Die Beschaffenheit hat den Vorgaben des WHG, der AwSV und den a.a.R.d.T (TRwS) zu entsprechen. Ebenfalls zulässig ist die Abgrenzung dieser Flächen mittels Spritzschutzwänden nach TRwS. Erforderliche wasser- und arbeitsrechtliche Verfahren sind separat durchzuführen.

2.3.2 Grünflächen

Zum Bau des Golfplatzes ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept ist einzuarbeiten.

2.3.2.1 Private Grünflächen

2.3.2.1.1 Private Gartenbereiche

zulässige Artenauswahl siehe 1.5.2., 1.5.3, 1.5.4 und 1.5.5.

2.3.2.1.2 Golfplatzbereiche

a) Grün:

Das Grün, die sog. "Puttingfläche" ca. 550 - 600 m², Oberbodenabschubfläche von ca. 1.000 - 3.000 m². Übergänge zum bestehenden Gelände sind weich und fließend herzustellen. Die höchste Auftragshöhe liegt bei ca. 200 cm, in der Regel jedoch deutlich darunter. Aufbau: 20 cm Kiesdrainschicht und 30 cm Rasentragschicht (Sand-Torfgemisch).

b) Abschläge:

2 - 4 Abschlagflächen pro Spielbahn (Ausnahme 5 Abschlagflächen) mit Erdbewegungen im engeren Umfeld. Ebene Rasenfläche in einer Größe von ca. 550 - 600 m² pro Spielbahn, Arbeitsfläche ca. 1.000 - 2.500 m². Anschlüsse an vorhandenes Gelände wie a)

c) Bunker:

Bunker, künstliche Hindernisse (mit Sand gefüllte Mulden) einer Größe von 40 - 150 m² (reine Sandfläche). Es ist möglichst erdfarbener Sand zu verwenden. Die Bunkerböschungen sind anzusähen, damit die Sandmulden klein bleiben. Auch reine Grasbunker sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung vorzusehen.



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt:	Rotthalmünster
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

2.3.2.2 Eingriffe in den Gehölzbestand

Eingriffe in den Gehölzbestand sind in den im Plan markierten Bereichen (im Bahnverlauf 3 eine Pappel, im Bahnverlauf 4 vier Pappeln, östlicher Planungsbereich) vorgesehen. Zusätzliche Ausnahmen sind in Absprache mit dem Landratsamt möglich.

2.3.2.3 Schutz vorhandener Bäume

Zum Schutz vorhandener Bäume sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass die Gehölze weder ober-, noch unterirdisch Schaden erleiden. Das Befahren mit Baufahrzeugen und Ablagern von Baumaterial im Bereich der Kronentraufe vorhandener Bäume ist zu unterlassen. Übrige Schutzmaßnahmen für Bäume während der Bauzeit siehe DIN 18920.

2.3.2.4 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass dieser jederzeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind bei einer Lagerung länger als 3 Monate mit einer Leguminosenansaat zu versehen.

2.3.2.5 Auffüllungen und Bepflanzungen

Auffüllungen und Bepflanzungen in Bereichen der Rott und innerhalb der 5-jährigen Hochwasserlinie sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

2.3.2.6 Erdmodellierungen

Auffüllungen und Bepflanzungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

2.3.3 Wasserflächen

2.3.3.1 Teiche

Soweit es möglich ist, sind Teiche nur mit Ton abzudichten (Die Speicherteiche sind mit Folie zulässig). Die max. Wassertiefe beträgt 2,50 m, bei den Bewässerungsspeicherteichen ca. 3,00 m. Die Teiche werden aufgestaut und über die Bewässerungsanlage gespeist. Ein Wasserrechtsverfahren ist separat durchzuführen.

2.3.3.2 Fließgewässer und sonstige Gewässer

Die Anlage von Teichen und Bachverlegungen sind prinzipiell durch eigene Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Bäche dürfen nur wechselseitig bepflanzt werden, um Räumungsmaßnahmen nicht zu behindern.

Baueingriffe, die die Abflussverhältnisse der Vorfluter verschlechtern, sind nicht zugelassen.

Entlang der Rott sind die Uferstreifen in einer Breite von 15 - 20 m von jeglichen Anlagen freizuhalten. Unterschreitungen im Einzelfall sind bei Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt zugelassen.

Innerhalb der 5-jährigen Hochwasserlinie ist nur die Anlage von Grüns und Abschlägen zulässig.

Für Bachverlegungen und Teichneubauten sind eigene Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

2.3.3.3 Grundwasser

Es sind nur grundwasserunschädliche Spritzmittel zu verwenden. Die Zulassungsbestimmungen für Pflanzenbehandlungsmittel sind zu beachten.



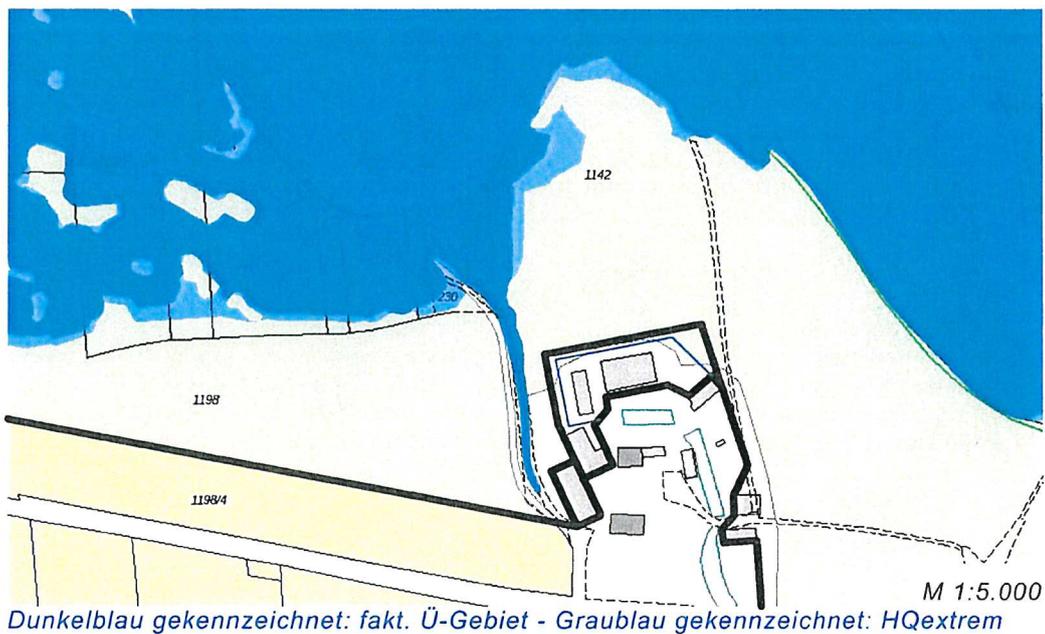
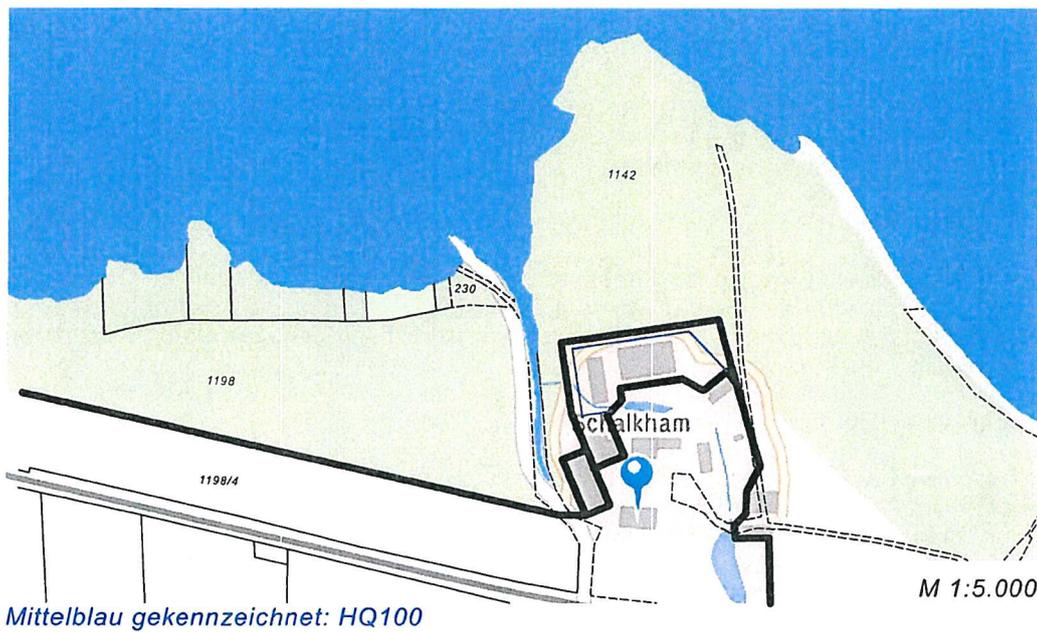
Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

2.3.3.4 Überschwemmungs- und Hochwasserrisikoflächen

Der im Bebauungsplan erfasste Bereich liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet der Rott. Der maßgebliche Wasserspiegel beträgt bei HQ100 +333,40 mNN. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung wird ein neues Festsetzungsverfahren des Überschwemmungsgebiets der Rott vorbereitet, sodass an diesem Punkt von einem faktischen Überschwemmungsgebiet auszugehen ist.



DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt:	Rotthalmünster
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Stromversorgung

Die Freileitungshöhe, bzw. die Armierung der Leitungsmasten im Golfgelände ist im Zuge der Baugenehmigung mit der THÜGA AG abzuklären. Eine Transformatorenstation ist im Clubhausbereich zu installieren. Sie muss mit LKW anzufahren sein. Der Betrieb und Bestand der Freileitungen darf durch den Golfplatz nicht gefährdet werden.

2.4.2 Wasserversorgung

Für die Versorgung der Anlage mit Trink-, und/oder Brauchwasser muss ein eigenes Wasserrechtsverfahren geführt werden. Die Wasserversorgung ist über eigene Brunnen oder geeignete Fernwasserversorgungen sicherzustellen.

2.4.3 Erdgas

Zur Erdgasleitung der Firma Erdgas Südbayern ist mit geplanten Gebäuden links und rechts ein Abstand von 20 m zu halten, mit Bepflanzung 2,5 - 3,0 m. Ein Oberbodenabtrag darf nur bis 20 cm stattfinden. Bei Erdbewegungen im Bereich der Hochdruckleitungstrasse sind die Erdgaswerke zu benachrichtigen.

2.4.4 Abwässer, Oberflächenwässer

Die anfallenden Abwässer sind über die gemeindlichen Abwasserleitungen zu entsorgen. **Wasserrechtliche Anträge auf Einleitung von Abwasser aus Abscheideanlagen von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind separat zu stellen.** Oberflächenwässer sind direkt in Vorfluter oder Teiche einzuleiten. Von dem vorhandenen Hauptsammler ist ein Pflanzabstand von beidseitig 3 m einzuhalten. Aggressiv wurzelnde Arten, wie Weide, Erle, etc., sind hier zu vermeiden.

2.4.5 Kraft- und Betriebsstoffe für Fahrzeuge und Geräte

Die Errichtung von LAU Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umfüllen wassergefährdender Kraft- und Betriebsstoffe, die der Versorgung betriebseigener Fahrzeuge und Geräte dienen, ist zulässig, wenn diese Anlagen gemäß den Anforderungen der einschlägigen mit geltenden Gesetze und Verordnungen (z.B. WHG, AwSV, GefStoffV) errichtet und betrieben werden. Ausnahmen von einzelnen Anforderungen sind hierbei möglich, bedürfen jedoch der Zustimmung der zuständigen Fachstelle (z.B. SG Wasserrecht, SG Immissionsschutz)

2.5 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1, Nr. 4 BayBO)

- sind im allgemeinen unzulässig
- Ausnahmsweise können zur Tierhaltung Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zugelassen werden. Gehölze lt. Artenauswahl 1.5.2, 1.5.3, 1.5.4 und 1.5.5
- Zum größeren Schutz der öffentlichen Wege ist das Aufstellen von Ballfangzäunen zu den gefährdeten Bereichen in den ersten Jahren zulässig.



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

2.6 Beispielhafte Pflanzschemen

2.6.1 Pflanzschema P1

P1 PFLANZBEISPIEL FÜR WALDRAND ODER FELDEGEHÖLZ

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

Bei Pflanzabstand von 2 x 2 m mißt das Schema 50 x 12 m (600 m²),
bei 1,5 x 1,5 m 37,5 x 9 m (337,5 m²).

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

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



Ludwig Röhler Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt:	Rotthalmünster
Landkreis:	Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

3 Hinweise

- 3.1 Der Grünordnungsplan mit seinen Festsetzungen durch Pflanzzeichen und Text ist nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG in den Bebauungsplan "Golfplatz Penning" integriert und als Bestandteil festgesetzt.
- 3.2 Mähgut, Laub und andere organische Abfälle sollten, um fruchtbare Erde zu gewinnen, kompostiert werden.
- 3.3 Bei der Durchführung der Erdarbeiten sind Abweichungen von den im Bebauungs-, Grünordnungsplan eingetragenen Erdbewegungen aufgrund einer besseren landschaftlichen Einpassung ins Gelände nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 3.4 Für den Einsatz von Spritzmitteln wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) vom 15.09.86 beim Landratsamt Passau beantragt. Um den Schutz der Landschaft zu gewährleisten, wird empfohlen, ein Dünge- und Spritzmittelbuch zu führen.
- 3.5 **Energienutzung**
Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserwärmepumpen, Sonnenkollektoren) sollte, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle, etc.) gegeben werden.
- 3.6 **Oberflächenwasser/Regenwassernutzung**
Eine Nutzung des Regenwassers zur Beregnung der Golfanlage wird empfohlen (Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen oder in die Speicherteiche).
- 3.7 **Oberflächenwasser/Regenwassernutzung**
Eine Nutzung des Regenwassers zur Beregnung der Golfanlage wird empfohlen (Dachrinnen- und Niederschlagswassereinleitung in Regenwasserzisternen oder in den Speicherteich).
- 3.8 Zu Gewässern III. Ordnung wird zumindest einseitig ein 3 - 5 m breiter Bearbeitungs- und Pflegestreifen belassen.
- 3.9 Zur Kennzeichnung der bestehenden Wiesenflächen wird der Bestandsplan vom 23.01.91 dem Bebauungs- und Grünordnungsplan beigelegt.
- 3.10 Als Biotop für den großen Brachvogel wurden große, meist extensive Wiesenflächen im Geltungsbereich festgesetzt. Es wird empfohlen, bei der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans die Anregungen des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. soweit möglich zu berücksichtigen.



Ludwig Röhler Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Kurzbegründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Penning" mit Deckblatt Nr. 5

Die Bewirtschaftung des Golfplatzes erfolgt mittels Fahrzeugen und Geräten, die mehrheitlich mit fossilen Kraft- und Betriebsstoffen betrieben werden. Die Schmierung mechanischer Bauteile dieser Geräte erfolgt nach Herstellervorgabe mit Schmierstoffen auf Mineralölbasis.

Eine Substitution der wassergefährdenden Kraft-, Betriebs- und Schmierstoffe ist nach derzeitigem Stand nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich, sodass insbesondere mit dem Anfall von Betriebs- und Schmierstoffen auf Mineralölbasis bei Wartungs- und Pflegearbeiten an den Geräten auch nach einer Umstellung auf alternative Energieträger weiterhin und langfristig zu rechnen ist.

Nachdem die zur Erhaltung und Pflege des Golfplatz erforderlichen Maschinen aufgrund ihrer Bauart nur begrenzt mobil und straßenzulassungsfähig sind, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Passau vor Ort eine Fläche zu errichten, die den Anforderungen des WHG und der AwSV genügt, und auf welcher die Wartung und Pflege, sowie - falls erforderlich - die Betankung der entsprechenden Geräte gefahrlos für Mensch und Umwelt durchgeführt werden kann.

Um die Praktikabilität einer solchen Einrichtung zu gewährleisten, soll diese in Form eines Freiwashplatz in Funktionseinheit mit einer Eigenverbrauchstankstelle nach aktuell anerkannten Regeln der Technik gebaut werden, der auch bei späterem Entfall der fossilen Kraftstoffe ohne weiteren Aufwand zur Fahrzeug- und Gerätereinigung, bzw. -pflege, und zum Ergänzen von Betriebs und Schmierstoffen weiter genutzt werden kann.

Diese Anlagen bestehen grundsätzlich aus einer Verkehrsfläche (Abfüll- und Waschfläche), einer Lager-, Ab- und Umfüllanlage (Tankanlage), und der zugehörigen fachgerechten Entwässerung über eine geeignete Abscheideanlage, welche im Bebauungsplan "Golfplatz Penning" in der aktuell gültigen Fassung nicht enthalten sind. Daher werden entsprechend vorstehender Beschreibung

- die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf den geplanten Standort der Eigenverbrauchstankstelle als baurechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung der Anlage,
- die Ergänzung des Kapitels 2.3.1 "Verkehrsflächen" um die Position 2.3.1.6 "Abfüll- und Waschflächen",
- die Ergänzung des Kapitels 2.4 "Ver- und Entsorgung" um die Position 2.4.5 "Kraft- und Betriebsstoffe für Fahrzeuge und Geräte", sowie
- die Änderung der Position 2.4.4 mit einer zusätzlichen Festlegung zum Umgang mit Abwasser aus Abscheideanlagen beantragt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine Veränderungen der Gestalt bzw. der Nutzung von Grundflächen oder Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels einher, die erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds nach sich ziehen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Penning" stellt demnach keinen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen. Die Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers aus der Abscheideanlage der Eigenverbrauchstankstelle und des dazugehörigen Waschplatzes in das kommunale Kanalnetz wird in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren beantragt. Die Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 58 WHG i. V. mit Anhang 49 der AbwV ist Voraussetzung für die Realisierung des mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Vorhabens.

Rotthalmünster, den 28.09.2023
Markt Rotthalmünster


Straußberger
1. Bürgermeister



Ludwig Röhrer Tankplan
Libourne Allee 7 - 92421 Schwandorf
Tel. 09431 759020 - www.tankplan.de
Mail stefan.roehrer@tankplan.de

DECKBLATT NR. 5
zum Bebauungsplan "Golfplatz Penning"
in der Fassung vom 28.09.2023

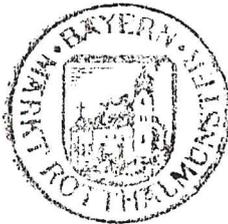
Markt: Rotthalmünster
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in einer Sitzung vom 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Penning" mittels Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.12.2022 hat in der Zeit von 22.03.2023 bis 25.04.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.12.2022 hat in der Zeit vom 22.03.2023 bis 25.04.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.09.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Penning" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2023 als Satzung beschlossen.

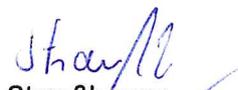
7. Ausgefertigt
Markt Rotthalmünster, den 29.02.2024


Straußberger
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 wurde am 01.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Rotthalmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rotthalmünster, den 01.03.2024
Markt Rotthalmünster


Straußberger
1. Bürgermeister

