Bebauungsplan “Golfplatz Sagmühle“
Deckblatt Nr. 5
Im Ortsteil Sagmühle

Textliche Festsetzungen

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt:

Textl. Festsetzungen
Festsetzungen zur Grünordnung
Anlagen
Planunterlagen

Bad Griesbach i. Rottal, 14.09.2026

LINDGRÜN
Edhofstr. 10, 94140 Ering a. Inn
Hochgernstr. 14, 83209 Prien

Architekturbüro Markus Glenz
Am Höhenring 49,
94086 Bad Griesbach i. Rottal

Inhaltsverzeichnis:

Textliche Festsetzungen als Ergänzung / Änderung
(Nummerierung entspr. B-Plan Bestand)

2.1 Art der baulichen Nutzung
2.7 Maß der baulichen Nutzung
7. Hochwasser
7.1 Niederschlagswasserbeseitigung
8.2.1 Dachneigung
8.2.2 Dachdeckung
8.4.3 Dachform
8.6 Fangzaun

3. Festsetzung zur Grünordnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
3.1 Grünordnung
3.1.1 Private Grünfläche
3.1.2 Baumreihe
3.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3.1.4 Herstellungs- und Erhaltungspflicht
3.1.5 Pflanzliste
3.2 Ausgleichsmaßnahmen

4. Hinweise
4.1 Größe, Lage
4.2 Denkmalschutz
4.3 Hochwasserschutz
4.4 Grundwasser und Niederschlagwasserbeseitigung
4.5 Löschwasserversorgung
4.6 Aufschüttungen
4.7 Spielekonzept

5. Anlagen
- Detailplan Zaunanlage
- Spielkonzept Driving Range
- Räumungs und Sicherungskonzept

Textliche Festsetzungen als Ergänzung/ Änderung

für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5; Nummerierung entspr. B-Plan Bestand

2.1 Art der Nutzung:

SO: Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.
Zulässig sind Ball-Fangnetze und -zäune, überdachte Abschlagsplätze und -hütten sowie Nebengebäude zur Unterbringung von Golf Carts, Geräten, Maschinen und Zubehör, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet Golfplatz Sagmühle liegenden Grundstücke dienen und die seinem Bestimmungszweck als Golfclub nicht widersprechen.

2.7 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche GR < 440 m^2
und durch die Anzahl der Vollgeschosse I = 1 Vollgeschoss festgesetzt.

7.0 Hochwasser:

Die Höhenkoten der Geschossflächen und Geländeauffüllungen sind im Bebauungsplan ersichtlich. Nach der Überschwemmungsgebietsermittlung beträgt der HW 100 Wasserspiegel im Maßnahmenbereich 337,90 m ü NN (DHHN 1912)
Die gesamte Elektroinstallation ist mind. 0,5 m oberhalb des maßgebenden Wasserstandes der HW 100 Kote zu errichten. Das Räumungs- und Sicherungskonzept des Golfclubs bzgl. des Umgangs mit der Hochwassergefahr vom 26.04.2022 liegt bei und ist zu beachten.

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das gesammelte Niederschlagswasser wird unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV schadlos versickert.
Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen muss direkt in einen ausreichend dimensionierten Sickerschacht mit Filtersack eingeleitet werden. Alternativ kann der Sickeranlage ein Absetzschacht vorgebaut werden. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dacheindeckungen dürfen nicht verwendet werden.
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter, prüffähiger Entwässerungsplan beizulegen.

8.2.1 Dachneigung:

Neigung: 10° - 20°

8.2.2 Dachdeckung:

Ziegel

Metalldachdeckung: Stehfalz- oder Trapezblechausführung

Farbton: ziegelrot

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dacheindeckungen dürfen nicht verwendet werden.

8.4.3 Dachform:

Pultdächer

8.6 Fangzäune

Ball-Fangzäune sind bis max. 6,0 m Höhe aus festgespanntem, kunststoffbeschichtetem Maschendraht mit einer Maschenweite von 30 mm x 30 mm zu errichten. Unter dem Zaun ist mindestens 10 cm Bodenfreiheit zum Schutz von Kleintieren vorzusehen. Um ein Durchrollen von Golfbällen zu verhindern, ist ein Durchrollschutz aus Rasenkantensteinen hinter dem Zaun vorzusehen. Der Durchrollschutz ist in versetzten Reihen anzuordnen um wiederum einen Durchschlupf für Kleintiere zu ermöglichen (s. Abbildung Anhang). Um bei Hochwasser den Abfluss weiterhin zu Gewährleisten sind auf der Ostseite der Driving Range wiederum sechs Pendelklappen mit einer Größe von mind. 2,50 m x 2,00 m in regelmäßigem Abstand im Zaun einzubauen, die in Fließrichtung öffnen.

3. Festsetzungen zur Grünordnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplanes ist aufgrund des Grüngestaltungsplanes Nr. 2.3 des Architekten Kurt Rossknecht vom 20.11.1984, der Bestandteil des Baugenehmigungsbescheides des Landratsamtes Passau vom 15.05.1986 ist, geregelt. Das Deckblatt Nr. 5 setzt sich mit der Grünordnung der Driving Range für die Eingliederung der neu dazugewonnen Fläche auseinander.

3.1.1 Private Grünfläche

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Driving Range festgesetzte Fläche mit einer Größe von etwa 9.760 m² ist dauerhaft als Rasenfläche für den Golfsport zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Der westliche Teil mit etwa 2.160 m² ist zu begrünen und gegenüber der intensiv gepflegten Driving Range mit reduzierter Pflegeintensität zu unterhalten. Die Fläche dient der landschaftlichen Einbindung der Golfanlage. Innerhalb dieser Grünfläche sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubgehölze in lockeren Gruppen und Gehölzstrukturen laut Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung streng geschnittener Formhecken ist unzulässig.

3.1.2 Baumreihe

Im Bereich der privaten Grünfläche ist laut Planzeichen eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hier soll Quercus robur (Stiel-Eiche) als Teil der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet werden. Die Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm, zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 bis 15 m.

3.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut geeigneter Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Laut Planzeichen sind standortgerechte, vorzugsweise gebietsheimische Laubgehölze in lockeren Gruppen und Gehölzstrukturen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen der Begrünung und Einbindung des Ballfangzauns.
Ebenso sind Kletterpflanzen zulässig, soweit die Funktionsfähigkeit des Ballfangschutzzauns und der Golfplatznutzung nicht beeinträchtigt wird.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.1.4 Herstellungs- und Erhaltungspflicht

Die festgesetzten Pflanz-, Ansaat- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Maßnahme folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode entsprechend ihrer Zweckbestimmung umzusetzen. Sämtliche grünordnerischen Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle bei festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.1.5 Pflanzliste

Die Bepflanzung soll überwiegend mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation erfolgen.
Folgende Bäume und Sträucher stehen zur Auswahl:

Pflanzliste mit Pflanzgröße / -qualität für private Grünfläche

Bäume 1. Ordnung

Pflanzgröße:
Hochstämme (3xv, m.DB.), StU mind. 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. - 3. Ordnung

Pflanzgröße:

Hochstämme (3xv, m.DB.), Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Acer campestre (nur heimische Arten)	Feld-Ahorn
Almus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucupaira	Vogelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

Laubsträucher

Pflanzgröße:

Str. 4-Triebe (2xv, o.B.), 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelieber, Waldrebe

Negativliste

Folgende Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden: Birke, Fichte, Kiefern-, Tannen-, Zypressen- und Eibengewächse, Kirschlorbeer, sämtliche Arten von Kugelbäumen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des fehlenden naturschutzfachlichen Wertpunktdefizits sind keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. Hinweise

4.1 Größe, Lage

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 33.000 m² auf den Flur-Nr. 639, 638, 638/9 und 649. Die Flur-Nr. 649 mit etwa 13.000 m² Fläche wird mit Deckblatt Nr. 5 in das SO „Golfplatz Sagmühle“ neu einbezogen. Die bisherige Driving Range bestehend aus den Flur-Nr. 639, 638 und 638/9 mit etwa 20.000 m² Fläche sind im bisherigen Bebauungsplan von 1987 (ca. 65.660 m²) enthalten.

4.2 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2–7545–0003, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler möglicherweise vorhanden.

Art. 7 Abs. 1 BayDschG: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau.

4.3 Hochwasserschutz

Die geplante Maßnahme liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Rott.
Nach der aktuellen Überschwemmungsgebietsermittlung beträgt der HW 100-Spiegel im Maßnahmenbereich 337,90 m ü. NN (DHHN 1912). Der aktuelle Bebauungsplan setzt die Erdgeschossflächen mit mind. 338,50 m ü. NN fest. Die geplante Unterstellfläche der Golf Carts liegt auf 338,30 m ü. NN, also 20 cm darunter. In diesem Deckblatt werden aus Gründen der Wasserwirtschaft Auflagen hinsichtlich Pendelklappen im Ball-Fangzaun, die Ausführung der Elektroinstallation sowie für ein Räumungs- und Sicherungskonzept (vgl. Anhang). gemacht. Die bisherigen Festsetzungen für Geländeauffüllungen werden beibehalten.

4.4 Grundwasser- und Niederschlagsbeseitigung

Das gesammelte Niederschlagswasser wird unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV schadlos versickert. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen muss direkt in einen ausreichend dimensionierten Sickerschacht mit Filtersack eingeleitet werden. Alternativ kann der Sickeranlage ein Absetzschacht vorgebaut werden. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dacheindeckungen dürfen nicht verwendet werden.

4.5 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 400, W 405 und W 331 zu berücksichtigen. Das Löschwasser soll möglichst aus DVGW-zugelassenen Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können. Weitere Einzelheiten zur Löschwasserversorgung sind im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat abzuklären.

4.6 Aufschüttungen

Die bisherigen Festsetzungen Nr. 10.2.3 für Geländeauffüllungen werden beibehalten.

4.7 Spielekonzept

Das beiliegende Spielekonzept vom 20.05.2026 seitens des Golfclub Betreibers ist für die Driving Range verbindlich und wesentliche Planungsgrundlage. Um zu verhindern, dass Bälle außerhalb des Golfclubs landen, wird der Ball-Fangzaun auf 6 m erhöht, die Abschlagsweiten durch Übungsbereiche an das vorhandene Gelände angepasst und nur noch umweltfreundliche Rangebälle zur Verfügung gestellt.

Bad Griesbach i. Rottal, 14.09.2026