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

Begründung mit Umweltbericht



Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab, Bayernatlas 2026

Bad Griesbach i. Rottal,
Fassung vom 14.09.2026

LINDGRÜN
94140 Ering a. Inn
83209 Prien a. Chiemsee

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

Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Golf (SO) „Sagmühle“

ORT: BAD GRIESBACH I. ROTTAL
LANDKREIS: PASSAU
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

Bebauungsplan “Sagmühle“

BEGRÜNDUNG

Die Grünordnung verfolgt das Ziel, die bestehende und künftig planungsrechtlich gesicherte Nutzung der Driving Range landschaftsverträglich in den umgebenden Freiraum einzubinden nachteilige Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu minimieren und gleichzeitig eine naturschutzfachliche Aufwertung von Randbereichen zu ermöglichen.

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Driving Range. Der Golfclub Sagmühle e. V. strebt die Aufnahme in die Gemeinschaft der Leading Golf Clubs of Germany e. V. an. Für die Erfüllung der hierfür erforderlichen Qualitätsstandards ist unter anderem eine Driving Range mit einer Abschlagslänge von mindestens 250 m erforderlich.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden bereits heute überwiegend als Driving Range genutzt und regelmäßig gepflegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient daher in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung der bestehenden Golfplatznutzung sowie der Schaffung der Voraussetzungen für eine den Anforderungen des Golfbetriebs entsprechende Weiterentwicklung der Anlage.

Zur Sicherung angrenzender Flächen, des östlich verlaufenden Grabens, der südlich gelegenen Rott sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Driving Range mit einem Ballfangzaun versehen. Dieser dient insbesondere der Vermeidung des Austrags von Golfbällen in den angrenzenden Landschaftsraum und damit auch der Verringerung bestehender Vorbelastungen. Aufgrund seiner Höhe stellt der Ballfangzaun jedoch ein technisches Element im Landschaftsbild dar. Aus diesem Grund kommt seiner landschaftlichen Einbindung eine besondere Bedeutung zu.

Am Fuß des Ballfangzauns wird daher ein extensiv zu entwickelnder Saumstreifen vorgesehen. Dieser soll als mäßig artenreicher Saum mit standortgerechten Gräsern, Kräutern und Hochstauden ausgebildet werden. Ergänzend wird die Pflanzung standortgerechter Gehölze vorgesehen. Ziel ist eine landschaftliche Einbindung des Zauns, eine optische Minderung der technischen Wirkung sowie eine ökologische Aufwertung des bisher strukturarmen Randbereichs.

Die Saum- und Gehölzstrukturen erfüllen mehrere Funktionen. Sie verbessern die Einbindung der Anlage in den umgebenden Landschaftsraum, schaffen zusätzliche Habitatstrukturen für Insekten, Vögel und Kleintiere und fördern die biologische Vielfalt innerhalb des Golfplatzumfeldes. Gleichzeitig tragen sie durch Verdunstung, Beschattung und Staubbindung in geringem Umfang zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Neben der eigentlichen Driving-Range-Fläche wird eine derzeitige Wiese in eine Grünfläche bzw. Grünanlage umgewandelt. Diese Fläche soll nicht in gleicher Intensität genutzt und

gepflegt werden wie die Driving Range. Sie dient vor allem der landschaftlichen Gliederung und Eingrünung der erweiterten Golfplatzanlage. Durch eine weniger intensive Pflege sowie durch die Pflanzung einzelner Gehölze kann hier ein weicher Übergang zwischen Golfplatznutzung, landwirtschaftlich geprägtem Umfeld und den angrenzenden landschaftlichen Strukturen geschaffen werden.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sollen standortgerecht und möglichst heimisch erfolgen. Sie dienen der landschaftlichen Einbindung, der Strukturierung der bislang weitgehend ausgeräumten Fläche und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Auf streng geometrische oder stark geschnittene Heckenstrukturen sollte möglichst verzichtet werden. Stattdessen sind lockere Gehölzgruppen, einzelne Strauchpflanzungen und naturnahe Saumstrukturen geeignet, den Charakter des offenen Landschaftsraums zu erhalten und zugleich eine wirksame Eingrünung zu erreichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen tragen außerdem dazu bei, die Nähe zu den naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen entlang der Rott zu berücksichtigen. Südlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet bzw. Natura-2000-Gebiet entlang der Rott sowie biotopkartierte Auwald- und Gehölzstrukturen. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Durch die Anordnung des Ballfangzauns und die ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen wird vielmehr angestrebt, den Austrag von Golfbällen in Richtung Graben, Rott und angrenzende Schutzgebietsflächen zu vermindern.

Insgesamt dient die Grünordnung weniger einer grundlegenden Umgestaltung der Flächen als vielmehr der landschaftsverträglichen Einbindung der erweiterten Driving Range, der Minderung der visuellen Wirkung des Ballfangzauns, der Entwicklung von Saum- und Gehölzstrukturen sowie der Sicherung einer weitgehend unversiegelten Freiraumnutzung. Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume können dadurch vermieden bzw. deutlich reduziert werden.

UMWELTBERICHT

SO „Golfplatz Sagmühle“

1. EINLEITUNG 5
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 5
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan 7
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 9
2.1.1 Schutzgut Mensch 9
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 11
2.1.3 Schutzgut Boden 13
2.1.4 Schutzgut Wasser 15
2.1.5 Schutzgut Klima/Luft 17
2.1.6 Schutzgut Landschaft 19
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
2.1.8 Wechselwirkungen 22
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22
2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22
3. EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN 23
3.1 Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten 23
3.2 Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) 23
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 23
5. EINGRIFFSREGELUNG 25
5.1 Größe und Umfang der Ausgleichsflächen 25
5.1.1 Grundlagenermittlung 25
5.1.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs 26
5.2 Beschreibung der Eingrünungsmaßnahmen, sowie der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen 27
6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 27
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 28
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren 28
7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen 28
8. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG 28

1. EINLEITUNG

Der Golfclub Sagmühle e.V. strebt eine Aufnahme in die Gemeinschaft der Leading Golf Clubs of Germany e.V. an. Clubs mit dieser Zertifizierung bieten Premium-Golfanlagen mit außergewöhnlicher Platzqualität, exzellentem Service und hohen Standards an.

Um dieses Gütesiegel zu erhalten, benötigt der Golfplatz eine Driving Range mit einer Abschlagslänge von mindestens 250 m. Da die Abschlagslänge derzeit nur 180 m auf der Driving Range beträgt, soll diese um die angrenzende Flur-Nr. 649, Gemarkung Karpfham, vergrößert werden.

Leider hat die derzeit kurze Abschlagslänge auch zur Folge, dass immer wieder Golfbälle durch besonders schlagkräftige Golfspieler, sog. Longhitter, über die Grenzen hinausgeschossen werden und auf den benachbarten Grundstücken landen. Hierzu hat auch die Regierung von Niederbayern bereits mitgeteilt, dass im Rahmen der Managementplanung für das benachbarte FFH-Gebiet „Unterlauf der Rott von Bayerbach bis zur Mündung“ (7545-371) festgestellt wurde, dass sowohl in die Rott als auch in die benachbarten Felder eine erhebliche Menge an Golfbällen über den Abschlagsplatz eingetragen werden. Unter anderem auch über den kleinen Graben der auf der Ostseite anschließt und in die Rott mündet.

Da der Golfclub dem Leitbild des Deutschen Golf Verbandes „Golf & Natur“ folgt und zwischenzeitlich auch mit dem „Golf & Natur“ DGV Zertifikat in Silber ausgezeichnet wurde - ein Zertifikat was für eine ordnungsgemäße, umweltbewusste und nachhaltige Betriebsführung steht - soll dieser Missstand nun beseitigt werden.

Es wird nachfolgend eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Eingliederung der Außenbereichsfläche in das Sondergebiet Golfplatz, die Darstellung von baulichen Anlagen (Ballfangzaun) und Nebengebäuden auf der Driving Range und weiter die Grünordnung und Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind Thema des Deckblattes Nr. 5 des seit 1987 rechtsgültigen Bebauungsplan “Golfplatz Sagmühle“.

Der gesamte Golfplatz Sagmühle teilt sich auf zwei Gemeindegebiete – Bayerbach und Bad Griesbach i. Rottal – und zwei Bebauungspläne auf. Die Driving Range befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Golfplatzes.
Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst ca. 33.000 m² und stellt damit ca. die Hälfte des Geltungsbereiches des Griesbacher Bebauungsplans von 1987 dar. Zudem wird der Bereich durch die Flur-Nr. 649 um ca. 13.100 m² vergrößert, welche bisher nicht Teil des Geltungsbereiches war. Die an die Driving Range angrenzenden Grundstücke werden derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet oder als Parkplatz genutzt.



Abb. Auszug Luftbild – Bayernatlas 2026

Im vorliegenden Bebauungsplan soll der bestehende Ballfangzaun erhöht und um den einzugliedernden Bereich weitergeführt werden, um den Eintrag von Golfbällen in die anliegenden Gewässer und naturnahen Uferbereiche zu unterbinden. Konkret bedeutet das die Erneuerung und Erhöhung des Ball-Fangzauns östlich der Abschlagrichtung sowie südlich parallel zur Rott. Hierbei ist der Hochwasser-, Kleintier- und Vogelschutz zu beachten, um die Situation auch ökologisch zu verbessern.

Die Durchgrünung des Plangebietes wird durch den Grünordnungsplan sichergestellt. Als Eingrünung des Ballfangzauns zur freien Landschaft hin wird die Entwicklung einer Hochstaudenflur, sowie die Pflanzung von Gehölzen und Klettergehölzen festgesetzt.
Ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird im Geltungsbereich ausgeglichen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich das FFH-Gebiet 7545-371 und das Biotop 7545-1004-004. Topographische Auffälligkeiten oder Merkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kommt das Regelverfahren zur Anwendung.

1) Bestandserfassung und -bewertung

2) Ermittlung der Eingriffsschwere

3) Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

4) Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

5) Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

➔ Abwägung mit den öffentlichen und privaten Belangen

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 53 wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, da die betreffende Erweiterungsflächen dort noch als von Bebauung freizuhaltender Grünfläche mit städtebaulich gliedernder oder immissionsabschirmender Wirkung erfasst sind.
Es wird das Regelverfahren für die Änderung des Bebauungsplans angewendet, da die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren unter anderem aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet und der damit einhergehenden Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB nicht gegeben sind.
Die Gemeinde legt somit bei der Durchführung des Regelverfahrens fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung zu erfolgen hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen. Des Weiteren soll sich die Planung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020 und Regionalplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt insbesondere auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung

von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB wurde im Rahmen der Planung angewendet und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält als fachübergreifendes Konzept der Landesplanung Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung Bayerns. Danach soll die räumliche Entwicklung nachhaltig erfolgen und die natürlichen Lebensgrundlagen langfristig gesichert werden. Gleichzeitig sind die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Tourismus- und Freizeitinfrastruktur zu unterstützen. Das LEP weist dem Tourismus eine wichtige Funktion für die regionale Entwicklung und die Stärkung der Wirtschaftskraft insbesondere ländlicher Räume zu. Die vorliegende Planung trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, da sie der Weiterentwicklung eines bestehenden Freizeit- und Erholungsstandortes dient und die Wettbewerbsfähigkeit des Golfplatzes Sagmühle langfristig stärkt. Die Planung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an bestehende Golfplatzflächen und vermeidet eine zusätzliche Zersiedelung des Landschaftsraums.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12) verfolgt unter anderem das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern sowie die touristischen und freizeitbezogenen Potenziale nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Region weist eine hohe Bedeutung für den Tourismus und die landschaftsbezogene Erholung auf. Gleichzeitig sind die Belange von Natur, Landschaft und Erholung bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Durch die Erweiterung einer bereits bestehenden Golfanlage wird ein vorhandener Freizeit- und Tourismusstandort gestärkt, ohne dass naturschutzfachlich hochwertige Bereiche unmittelbar in Anspruch genommen werden. Die Planung berücksichtigt die angrenzenden Schutzgebiete und Landschaftsstrukturen entlang der Rott durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Eingrünungsmaßnahmen.

Besondere Bedeutung kommt den naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen entlang der südlich verlaufenden Rott zu. Hier befinden sich ein FFH-Gebiet als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sowie biotopkartierte Auwald- und Gehölzbestände. Die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete wurden bei der Planung berücksichtigt. Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen erfolgt nicht. Durch die vorgesehenen Ballfang- und Eingrünungsmaßnahmen wird zudem angestrebt, mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Naturraums zu minimieren.

Zusammenfassend stehen die Ziele der Planung den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen nicht entgegen. Die Planung berücksichtigt die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie die Anforderungen einer nachhaltigen Raumentwicklung und unterstützt gleichzeitig die Weiterentwicklung eines regional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusstandortes

Der Regionalplan Donau-Wald enthält unter B IV 5.4 (G) den Grundsatz, dass bei touristischen Großprojekten, insbesondere auch bei Golfplätzen, besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Verträglichkeit mit den Funktionen des Naturhaushalts zu legen ist.

Darüber hinaus ist das Rottal gemäß B I 2.2.1 (Z) als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Regionalen Grünzüge dienen insbesondere der Sicherung von Freiraumfunktionen, dem Schutz ökologisch bedeutsamer Lebensräume sowie der landschaftsbezogenen Erholung.

Die Planung berücksichtigt diese Zielsetzungen durch die landschaftsverträgliche Erweiterung der bestehenden Golfanlage, die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie den Erhalt der angrenzenden naturschutzfachlich bedeutsamen Bereiche entlang der Rott.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung landschaftsbezogener Erholungsfunktion und Sicherung der Erlebbarkeit sowie Zugänglichkeit des Landschaftsraums

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bad Griesbach i. Rottal, Gemarkung Karpfham, und wird bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans überwiegend als Driving Range genutzt und regelmäßig gepflegt. Sie ist Bestandteil eines durch Freizeit- und Erholungsnutzungen geprägten Landschaftsraums.

Der Golfplatz Sagmühle stellt eine bedeutsame Freizeit- und Erholungseinrichtung für den Golfsport dar und besitzt sowohl für die örtliche Bevölkerung als auch für den Tourismus eine Bedeutung. Südlich des Plangebiets verläuft die Rott mit begleitenden Gehölzstrukturen und naturnahen Auenbereichen, die zur landschaftlichen Attraktivität des Umfelds beitragen. Das eigentliche Plangebiet weist aufgrund der geringen Strukturvielfalt nur wenig eigenständige Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Die Erholungsfunktion ergibt sich überwiegend aus der Einbindung in den bestehenden Golfplatzkomplex und den umgebenden Landschaftsraum.

Vorbelastungen bestehen bereits durch die vorhandenen Golfplatzanlagen einschließlich der Driving Range und des bestehenden Ballfangzauns. Darüber hinaus sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung oder Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld bekannt.

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Driving Range genutzt und dient somit dem Zweck der Naherholung. Es besitzt insbesondere für den Golfsport eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die an die Driving Range angrenzenden Flurstücke werden derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet oder als Parkplatz genutzt.

Der Bereich ist direkt an das örtliche und überregionale Wander- und Radwegenetz angeschlossen.



Abb. Auszug Luftbild – Bayernatlas 2026

Auswirkungen/Bewertung:

a) Erholung

Das Plangebiet dient ausschließlich dem Golfsport und der Naherholung und erfährt bei einer Erweiterung der Driving Range voraussichtlich eine höhere Frequentierung durch Golfspieler.

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation ist das Plangebiet für Naherholungszwecke, vor allem für den Golfsport, hervorragend geeignet. Auch das teilweise Umfassen der Driving Range mit einem Ballfangzaun und eine Erhöhung desselben, wird von Golfspielern nicht als Trennung von der Landschaft empfunden.

b) Verkehrslärm

Die bestehende Erschließungsstraße des Plangebietes verläuft nördlich des Geltungsbereichs. Verkehrslärm ist aufgrund der Entfernung kaum wahrnehmbar. Weitere temporäre Lärmbelastungen sind durch die maschinelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegend angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub u.a. sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Ergebnis:

Da es lediglich zu geringen Veränderung der Verhältnisse kommt, kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel: Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt

Beschreibung/Bestand:

Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche dient bereits heute als Driving Range und wird entsprechend intensiv gepflegt. Der westlich angrenzende Bereich wird als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt. Diese wird zwar weniger intensiv gepflegt als die eigentliche Driving Range, ist jedoch ebenfalls kurz gehalten, um den Spielbetrieb und das Auffinden bzw. Ausrollen von Golfbällen zu ermöglichen.

Auf der Driving Range befinden sich zwei frequentierte Gebäude für den Golfsport.
Bedingt durch die maschinelle Bearbeitung der Flächen und der starken Frequentierung der Driving Range, sind kaum dauerhafte Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen vorhanden.

Der bestehende Ballfangzaun soll den Eintrag von Golfbällen in die Umgebung und damit in naturnahe Uferbereiche und Gewässer unterbinden. Trotzdem gelangt eine erhebliche Menge an Golfbällen in die Rott als auch in die benachbarten Felder. Unter anderem auch über den kleinen Graben der auf der Ostseite anschließt und in die Rott mündet.
Der Landschaftsraum ist im Geltungsbereich stark ausgeräumt. Schützenswerte Gehölzarten und anderweitige Gehölzbestände gibt es hier nicht.

Jedoch grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das FFH-Gebiet an der Rott (ID-Code 7545-371), Unterlauf der Rott von Bayerbach bis zur Mündung und zudem an das Biotop Nr. 7545-1004-004, Galeriewälder der Rott vom Golfplatz Sagmühle bis zum Stauwehr Singham. Hierbei handelt es sich um Auwälder.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln.
In dem betroffenen Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln (pnV, lt. LfU Fin Web).

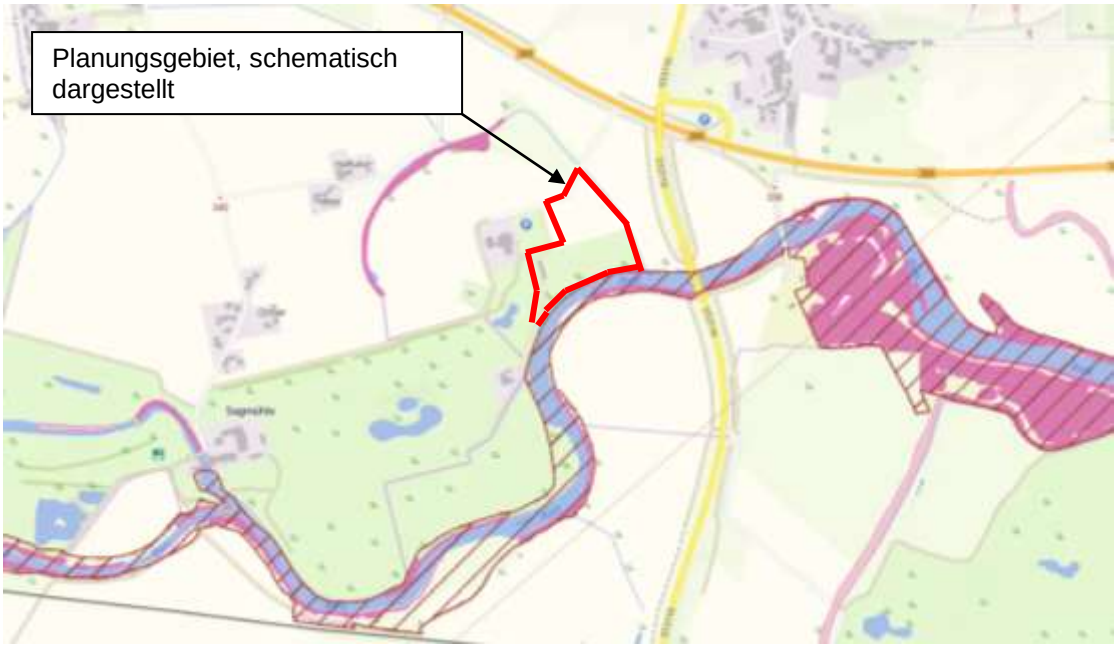


Abb. Kartenausschnitt – Bayernatlas 2026

Auswirkungen/Bewertung:

a) Flächenverlust und Barrierewirkung

Durch die Erweiterung der Driving Range ist kein Verlust an Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten, wie Kleinsäuger, Vögel und Insekten zu verzeichnen. Auf der Planfläche konnte sich aufgrund der bestehenden Sport-Nutzung voraussichtlich kein dauerhafter Lebensraum für jene Arten entwickeln.

Der Golfclub möchte im Rahmen des Bebauungsplans die Missstände durch Einträge von Golfbällen in die Umgebung und damit in naturnahe Uferbereiche und Gewässer unterbinden. Hierbei ist der Hochwasser-, Kleintier- und Vogelschutz zu beachten, um die Situation auch ökologisch zu verbessern.

Der bestehende Ballfangzaun soll um die neue Driving Range mit gedrehtem und damit verlängertem Abschlag weitergeführt und erhöht werden. Um den Zaun nicht wie eine Barriere wirken zu lassen soll er begrünt werden. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung für das Gebiet, da dauerhaft neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden.

Um Gefahren für Vögel und Fledermäuse zu verhindern, wird das bestehende Netz gegen einen fest gespannten, mit Kunststoff ummantelten „Diagonaldrahtgeflechtzaun“ ausgetauscht. Der Zaun lässt mindestens 10 cm Platz über dem Boden, um den Durchschlupf für Amphibien, Kleinsäuger und Igel zu ermöglichen.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die betroffenen Flächen als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten.

Dem Eingriff des Bebauungsgebietes werden Grünflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen zugeordnet, die Aufwertung für das Gebiet schaffen, da dauerhaft neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden.

b) Verlärmung, Störung

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind keine Schutzgebiete vorhanden. Bedingt durch den Baubetrieb für den Ballfangzaun kann es in der angrenzenden Umgebung zu temporärer Störung bzw. Vergrämung kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder minimiert.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt im gesamten Plangebiet sind jedoch keine nennenswerten Störungen von wertvoller Flora und Fauna durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Ziel: Erhaltung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet liegt in einem durch Auenablagerungen und Talfüllungen geprägten Talraum. Nach der Geologischen Karte von Bayern werden die geologischen Verhältnisse durch meist jungholozäne Ablagerungen im Auenbereich sowie polygenetische Talfüllungen bestimmt, die teilweise auf würmzeitliche Sedimente zurückgehen.
Die anstehenden Lockersedimente bestehen überwiegend aus Lehm, Sand und Kies mit Anteilen von Mergel, lokal treten organische Ablagerungen in Form von Torf auf.

Gemäß der Bodenübersichtskarte Bayern (M 1:200.000) treten im Plangebiet vorherrschend Gleye und Braunerde-Gleye aus Flusslehm auf. Das Ausgangsmaterial wird durch karbonatfreien Flusslehm mit Schluff- und Tonanteilen gebildet.
Die Böden befinden sich überwiegend in Tallrandlagen außerhalb der rezenten Aue und sind durch einen mehr oder weniger ausgeprägten Grundwassereinfluss geprägt.

Aufgrund ihres hohen Anteils an Lehm-, Schluff- und Tonfraktionen weisen die Böden eine gute Wasserspeicherfähigkeit sowie eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferfunktion gegenüber Stoffeinträgen auf.
Gleichzeitig erfüllen sie wichtige Funktionen im Wasserhaushalt und als Standort für die Vegetation. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen. Die im Plangebiet vorkommenden Böden besitzen damit eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt.

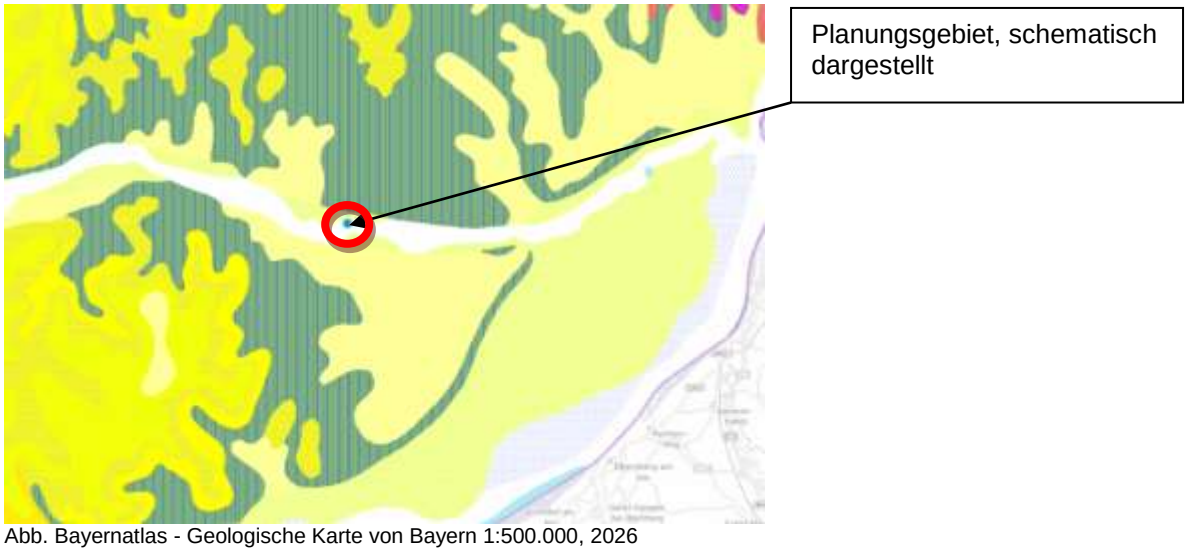


Abb. Bayernatlas - Geologische Karte von Bayern 1:500.000, 2026

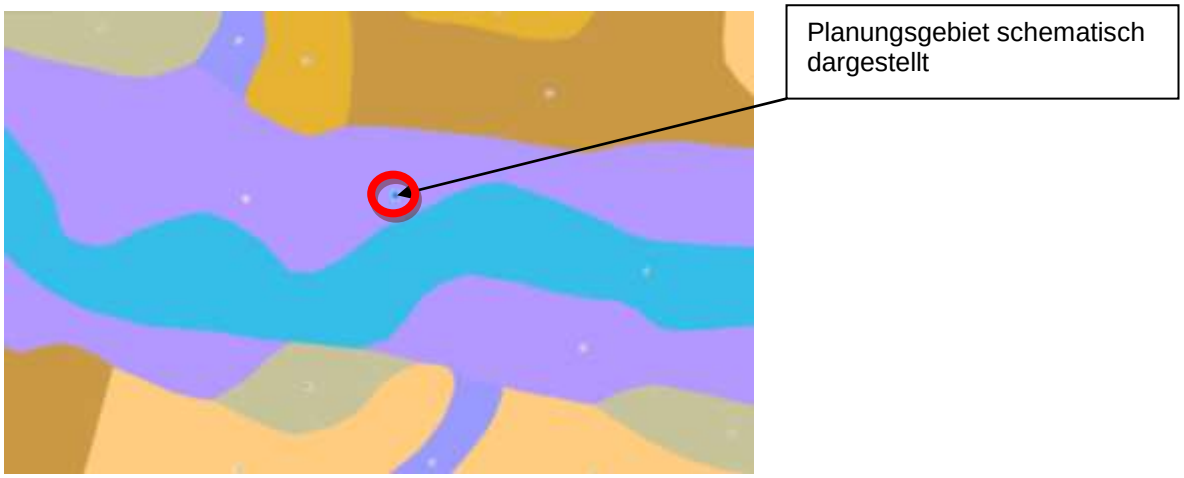


Abb. Bayernatlas - Bodenübersichtskarte 1:200.000 Bayern, 2026

Auswirkungen/Bewertung:

a) Nutzungsänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und geordnet.

Die dauerhafte Vegetationsdecke schützt den Boden vor Erosion und trägt zur Stabilisierung der Bodenstruktur bei. Die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, bleiben erhalten.

Vorübergehende Beeinträchtigungen können während der Bauphase des Zauns durch Bodenbewegungen und Verdichtungen auftreten.

Dauerhafte nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf die für den Ball-Ballfangzaun und Rasenkantensteine erforderlichen Fundamente.

Insgesamt sind durch die geplante Nutzungsänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die dauerhafte Begrünung durch Saumstrukturen im Randbereich kann hinsichtlich einzelner Bodenfunktionen sogar zu einer Verbesserung führen.

b) Schadstoffbelastungen, Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

Zukünftige Einträge von Schadstoffen sind im neu zu schaffenden „Sondergebiet Golfplatz“ zu vermeiden.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Ziele: Erhalt und Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts, sowie Schutz von Grund- und Oberflächengewässern vor Beeinträchtigungen

Beschreibung/Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebiets verläuft jedoch ein dauerhaft wasserführender Graben, der in die südlich angrenzende Rott entwässert. Der Graben sowie die Rott sind Bestandteil des örtlichen Gewässernetzes und übernehmen Funktionen für den Wasserabfluss und den Naturhaushalt. Seit 2009 ist der Golfplatz in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Rott verortet und dient bei extremen Hochwassern als Überlaufbecken zum Schutz der anliegenden Dörfer.

Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind:



Abb. Bayernatlas – Hochwassergefahrenflächen HQ100, 2026

Der Geltungsbereich ist derzeit überwiegend unversiegelt und wird landwirtschaftlich und zu Erholungszwecken genutzt. Niederschlagswasser kann daher weitgehend vor Ort versickern. Die Standortverhältnisse lassen aufgrund der grundwasserbeeinflussten Böden auf einen funktionalen Zusammenhang mit dem örtlichen Grundwasserhaushalt schließen. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden bzw. nicht betroffen.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per

Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden:



Abb. Bayernatlas – Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, 2026

Als Vorbelastung ist festzustellen, dass bereits im Bestand Golfbälle aus dem bestehenden Spielbetrieb in angrenzende Bereiche gelangen. Entsprechende Funde wurden im Bereich des östlich verlaufenden Grabens, entlang der Rott sowie auf benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen festgestellt.

Hierdurch besteht bereits gegenwärtig ein Eintrag golfsportspezifischer Fremdkörper in angrenzende Gewässer- und Freiraumbereiche.

Konkrete Angaben zum mittleren Grundwasserstand liegen für den Vorhabenbereich nicht vor.

Zur Minimierung möglicher Hochwasserschäden werden ergänzende organisatorische Maßnahmen vorgesehen. Für den Bereich des Nebengebäudes mit der Ladestation für Elektro-Golfcarts wurde bereits 2022 ein Räumungs- und Sicherungskonzept erstellt. Bei sich abzeichnenden Hochwasserereignissen sind die Elektro-Golfcarts sowie sonstige bewegliche Sachgüter rechtzeitig aus dem hochwassergefährdeten Bereich zu entfernen und in hochwassersicheren Bereichen unterzubringen. Hierdurch können potenzielle Sachschäden sowie mögliche Umweltbeeinträchtigungen durch beschädigte technische Einrichtungen reduziert werden.

Auswirkungen/Bewertung:

Der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche dient bereits heute als Driving Range und wird entsprechend intensiv gepflegt. Der westlich angrenzende Bereich wird als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt, somit bleiben die wesentlichen Funktionen des Wasserhaushalts erhalten.

a) Veränderung des Flurabstands

Eine Veränderung des Geländeniveaus im Plangebiet ist nicht vorgesehen und eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes ist nicht zu erwarten.

b) Schadstoffbelastungen

Durch die geplante Erweiterung des Ballfangzauns wird eine Verringerung des Austrags von Golfbällen in angrenzende Gewässerbereiche angestrebt. Während

der Bauphase sind Einträge von Beton, Zementschlämmen, Kraftstoffen oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen in den östlich angrenzenden Graben zu vermeiden. Bei fachgerechter Bauausführung und Einhaltung ausreichender Schutzmaßnahmen gegenüber dem Gewässer sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

c) Versiegelung

Durch die Errichtung des Ballfangzauns entstehen kleinflächige Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt im Bereich der erforderlichen Punktfundamente. Aufgrund der punktuellen Ausführung bleibt die Versickerungsfähigkeit der Gesamtfläche jedoch weitgehend erhalten. Eine relevante Erhöhung des Oberflächenabflusses ist nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet grundwasserbeeinflusste Standortverhältnisse vorliegen, kann bei der Herstellung der Fundamente ein temporärer Anschnitt von Schichtenwasser oder oberflächennahem Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine dauerhafte Aufdeckung des Grundwassers ist durch die Punktfundamente jedoch nicht zu erwarten, da die Baugruben nach Herstellung der Fundamente wieder geschlossen werden und keine offene Wasserfläche entsteht.

Der geplante Durchrollschutz aus Rasenkantensteinen stellt ebenfalls nur einen kleinflächigen baulichen Eingriff dar. Je nach Ausführung kann hierfür eine schmale Bettung bzw. ein geringes Fundament erforderlich werden. Aufgrund der geringen Breite und Tiefe ist hierdurch jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der Versickerung oder des Grundwasserhaushalts zu erwarten. Die Maßnahme kann zugleich dazu beitragen, den Austrag von Golfbällen in den angrenzenden Graben, die Rott und benachbarte Nutzflächen zu verringern.

d) Niederschläge

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf den östlich angrenzenden Graben und die südlich verlaufende Rott sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Golfplatzes Sagmühle in der Gemeinde Bad Griesbach i. Rottal auf einer Höhenlage von etwa 337 m ü. NHN.
Die klimatischen Verhältnisse werden durch das für das niederbayerische Hügelland typische gemäßigt warme und niederschlagsreiche Klima geprägt.
Zur Charakterisierung des regionalen Klimas können die Daten der DWD-Messstation Fürstenzell herangezogen werden. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei etwa 10 °C, die mittlere Jahresniederschlagssumme bei rund 900 mm.

Der Geltungsbereich wird derzeit bereits als Driving Range genutzt und weist keine klimatisch bedeutsamen Gehölzbestände oder sonstigen Vegetationsstrukturen auf. Die Fläche ist dem Freilandklima zuzuordnen und wird durch eine offene Landnutzung geprägt.
Aufgrund der fehlenden Bebauung und der offenen Geländesituation ist ein ungehinderter Luftaustausch möglich. Besondere Funktionen für den lokalen Klimahaushalt, wie ausgeprägte Frischluftentstehungsgebiete, Luftleitbahnen oder klimatische Ausgleichsräume mit überörtlicher Bedeutung, sind im Plangebiet nicht erkennbar.

Insgesamt besitzt die Fläche eine allgemeine Bedeutung für den lokalen Klimahaushalt und die Lufthygiene

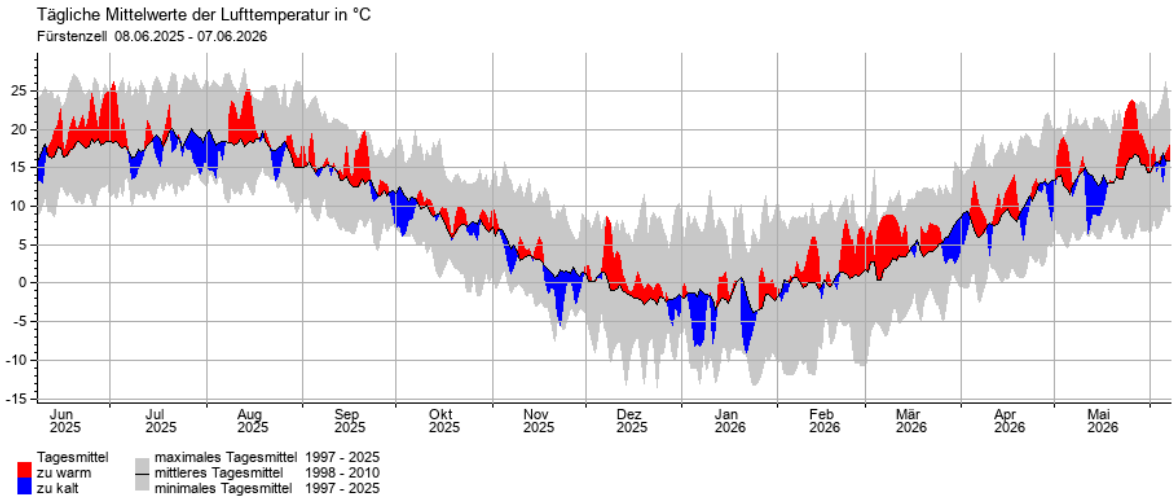


Abb. www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/bayern/fuerstenzell/_node.html

Siehe auch Klimakarten des Landesamt für Umwelt:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/klimakarten/index.htm

Auswirkungen/Bewertung:

Die Fläche bleibt weiterhin überwiegend unversiegelt und dauerhaft begrünt.
Die Funktion als Offenlandstandort mit Luftaustausch- und Verdunstungsfunktion bleibt erhalten.
Die geplante Weiterführung des Ballfangzauns als Drahtgeflechtzaun führt zu keiner relevanten Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Plangebiets.

Durch die vorgesehene Begrünung mit der Pflanzung begleitender Gehölze können lokal positive Effekte auf das Mikroklima erzielt werden. Hierzu zählen insbesondere eine erhöhte Verdunstungsleistung, eine geringfügige Staubbindung sowie eine Verbesserung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion.

Die Entstehung zusätzlicher Wärmeinseln wird aufgrund der geringen Versiegelung und des Erhalts einer geschlossenen Vegetationsdecke ausgeschlossen. Ebenso sind keine relevanten Auswirkungen auf den Luftaustausch oder die lufthygienische Situation zu erwarten.

Die thermische Belastung des Standortes verändert sich gegenüber der bisherigen Nutzung nur unwesentlich. Durch die dauerhafte Begrünung der Fläche bleibt die

Verdunstungsleistung erhalten. Die klimatischen Funktionen des Freiraums werden somit weitgehend bewahrt.
Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

a) Thermische Belastungen
Die thermische Belastung des Standortes verändert sich gegenüber der bisherigen Nutzung nur unwesentlich. Durch die dauerhafte Begrünung der Fläche bleibt die Verdunstungsleistung erhalten. Die klimatischen Funktionen des Freiraums werden somit weitgehend bewahrt.

b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche
Es entstehen keine relevanten Quellen für Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen, da sich keine Veränderung in der Nutzung ergibt.

c) Kaltluft
Auswirkungen auf die Kaltluftbildung und den lokalen Luftaustausch sind nicht erkennbar.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziel: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet liegt eben auf einer Höhe von 337 üNN an einer Erschließungsstraße, die zum Golfplatz Sagmühle führt. Südlich verläuft das FFH-Gebiet entlang der Rott, sowie das Biotop 7545-1004-004, Galeriewälder der Rott vom Golfplatz Sagmühle bis zum Stauwehr Singham.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Golfanlage, die angrenzenden Offenlandflächen sowie die Gehölzkulisse entlang der Rott geprägt. Entlang der bestehenden Driving Range befindet sich bereits ein Ballfangzaun, der als technisches Element im Landschaftsraum wahrnehmbar ist. Innerhalb des Plangebiets sind nur wenige landschaftsbildprägende Gehölze vorhanden. Diese beschränken sich randlich am Ballfangzaun auf wenige Einzelgehölze. Prägende Landschaftselemente befinden sich insbesondere im Umfeld des Plangebiets entlang der Rott mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen und Auwaldbereichen.

Ein Großteil der Erweiterungsfläche wird bereits im Zusammenhang mit der bestehenden Driving Range genutzt und entsprechend gepflegt. Ein Teil wird regelmäßig gemäht, jedoch weniger intensiv als die eigentliche Driving Range. Insgesamt vermittelt der Geltungsbereich bereits heute den Charakter einer Golfplatzanlage und einer offenen, strukturarmen Kulturlandschaft.

Auswirkungen/Bewertung:

Aufgrund der bereits vorhandenen Ballfanganlage besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Die geplante Verlängerung führt lediglich zu einer Ausdehnung einer bestehenden technischen Struktur. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Golfplatznutzung und der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als gering einzustufen.

Da die Erweiterungsfläche bereits heute überwiegend als Bestandteil der Driving Range genutzt wird, führt die Planung zu keiner grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes. Eine Veränderung des Landschaftsbildes ergibt sich im Wesentlichen durch die Errichtung bzw. Verlängerung des Ballfangzauns. Dieser stellt als technisches Bauwerk eine zusätzliche visuelle Struktur im Landschaftsraum dar. Aufgrund der bereits bestehenden Golfplatznutzung und vorhandener Ballfanganlagen sind die Auswirkungen jedoch räumlich begrenzt. Die Fernwirkung wird zudem durch die Gehölzbestände entlang der Rott teilweise abgeschirmt.

Durch die vorgesehene Eingrünung des Zauns mit Gehölzpflanzungen und Saumstrukturen kann die Einbindung in das Landschaftsbild verbessert und die technische Wirkung gemindert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Golfplatznutzung sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziel: Erhaltung von Denkmälern und Ensembles, Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

Beschreibung/Bestand:

Des Weiteren befinden sich mehrere Bodendenkmäler (D-2-7545-0004, D-2-7545-0045, D-2-7545-0216 und D-2-7545-0038) in der Nähe des Golfplatzes, wobei eines (D-2-7545-0003) direkt an die erweiterte Driving Range angrenzt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Bodendenkmäler sind optisch nicht erkennbar und können auch im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

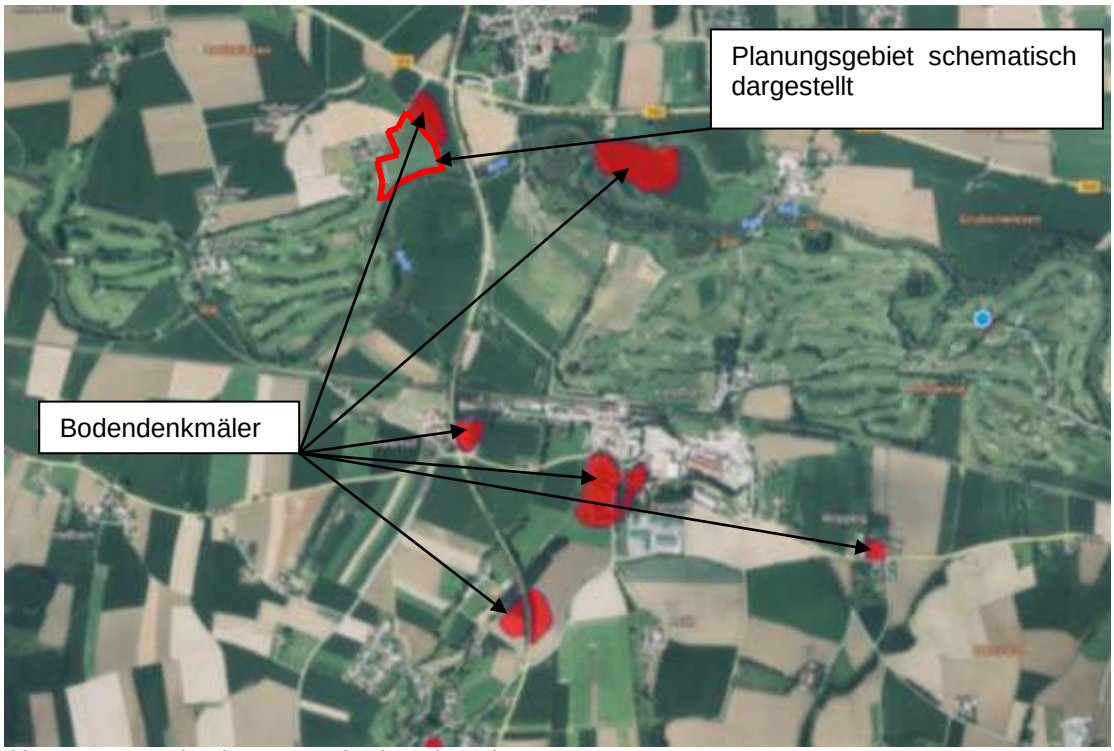


Abb. Auszug – Denkmäler, Bayernatlas (Stand 2026)

Auswirkungen/Bewertung:

a) **Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**
für das Planungsgebiet nicht relevant.

b) **Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**
für das Planungsgebiet nicht relevant.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen die für den Naturhaushalt typischen funktionalen Wechselbeziehungen. Besonders hervorzuheben sind die Zusammenhänge zwischen Boden und Wasser durch die Speicher-, Filter- und Versickerungsfunktion der Böden sowie die Wechselwirkungen zwischen Wasser und den Lebensraumfunktionen der angrenzenden Gewässerstrukturen. Darüber hinaus bestehen Beziehungen zwischen Landschaftsbild und Erholungsfunktion des Menschen sowie zwischen Vegetationsflächen und den klimatischen Ausgleichsfunktionen des Landschaftsraums.

Durch das Vorhaben werden diese Wechselbeziehungen nicht wesentlich verändert. Die Flächen bleiben überwiegend unversiegelt und dauerhaft begrünt. Erhebliche zusätzliche Belastungen oder sich gegenseitig verstärkende nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen.

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche als Driving Range fortgeführt wird. Die bestehenden Nutzungs- und Landschaftsstrukturen würden im Wesentlichen erhalten bleiben. Veränderungen der Boden-, Wasser-, Klima- und Landschaftsfunktionen über das heutige Maß hinaus wären nicht zu erwarten.

Die geplante Errichtung des Ballfangzauns und des Durchrollschutzes würde nicht umgesetzt. Die bestehenden Golfplatzanlagen würden unverändert fortbestehen.

Das südlich angrenzende Natura-2000-Gebiet bzw. FFH-Gebiet entlang der Rott sowie die zugehörigen Gehölz- und Auenstrukturen würden in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Veränderungen der bestehenden Wechselwirkungen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung, Golfplatzbetrieb und den angrenzenden Schutzgebieten wären nicht zu erwarten.

Die derzeit bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Austrag von Golfbällen in angrenzende Flächen und Gewässerbereiche würden voraussichtlich fortbestehen, da die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Ballrückhalts nicht realisiert würden.

Insgesamt ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weitgehenden Beibehaltung des derzeitigen Umweltzustands auszugehen.

3. EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN

3.1 Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten

Südlich des Plangebietes verläuft die Rott mit begleitenden Gehölz- und Auenstrukturen. Die Flächen sind Bestandteil eines FFH-Gebiets und damit Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000.

3.2 Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)

Es muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau die genaue Erfordernis für die Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Plangebiet geklärt werden.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Schutzgut Arten und Lebensraum

- Erhalt angrenzender Gehölzbestände
- Schutzmaßnahmen für den Graben und die Rott während der Bauphase
- Verwendung heimischer Pflanzenarten bei Eingrünungsmaßnahmen
- Keine Inanspruchnahme von FFH-Lebensräumen.

Schutzgut Mensch/Erholung

- Ballfangzaun und Durchrollschutz zur Erhöhung der Sicherheit von Nutzern und angrenzenden Flächen.
- Einbindung der Erweiterungsfläche in die bestehende Golfplatzanlage.
- Erhalt der Erholungsfunktion des Landschaftsraums.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Stoffeinträgen in den östlich angrenzenden Graben sowie in die Rott während der Bauphase.
- Ordnungsgemäße Lagerung wassergefährdender Stoffe.
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit durch weitgehend unversiegelte Flächen.
- Vermeidung von Einleitungen in Oberflächengewässer.
- **Positiver Nebeneffekt:**
  Errichtung bzw. Verlängerung und Erhöhung des Ballfangzauns zur Verringerung des Austrags von Golfbällen in Graben, Rott und angrenzende Flächen.

Schutzgut Boden

- Beschränkung der Bodeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Schonender Umgang mit Oberboden; fachgerechte Sicherung und Wiederverwendung.
- Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen durch Begrenzung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen.
- Verwendung punktueller Fundamente für den Ballfangzaun.
- Erhalt der dauerhaften Begrünung auf den nicht überbauten Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung des Ballfangzauns mit Gehölzen.
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze entlang des Zauns.
- Anpassung der Zaunkonstruktion an das Landschaftsbild (unauffällige Farbgebung, transparente Konstruktion).
- Konzentration technischer Einrichtungen auf den bestehenden Golfplatzbereich.

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt der überwiegend unversiegelten und begrünten Flächen.
- Eingrünung des Ballfangzauns mit Gehölzen.
- Pflanzung ergänzender Gehölze zur Verbesserung des Mikroklimas.

Grünordnerische Maßnahmen für das Sondergebiet

- Pflanzgebot für eine Baumreihe aus autochthonen Gehölzen 1. Ordnung siehe Planzeichen.
- Bei Rasenansaaten für den Bereich westlich der Verlängerung der Driving Range ist auf einen hohen Kräuteranteil zu achten.
- Grünflächen sind zu begrünen, die zu pflanzenden Gehölze (Bäume, Sträucher) sind mit Planzeichen festgesetzt.
- Es sind autochthone Gehölze für die festgesetzten Gehölze auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden.

Schutzgutübergreifende Maßnahmen für das Sondergebiet

- Verlängerung des Ballfangzauns
- Erhöhung des bestehenden Zauns auf 6 Meter
- Durchrollschutz zur Verringerung des Austrags von Golfbällen in den angrenzenden Landschaftsraum, den östlichen Graben, die Rott sowie das südlich angrenzende Biotop und FFH-Gebiet

Hochwasservorsorge

Zur Verringerung möglicher nachteiliger Auswirkungen von Hochwasserereignissen sind organisatorische Vorsorgemaßnahmen umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- Umsetzung eines Spiel- bzw. Betriebskonzepts bei drohenden Hochwasserereignissen,
- Umsetzung des Evakuierungskonzepts für das Nebengebäude mit Ladestation für Elektro-Golfcarts, rechtzeitige Räumung beweglicher

Sachgüter und technischer Einrichtungen aus hochwassergefährdeten Bereichen und Verbringen in hochwassersichere Bereiche.
Durch diese Maßnahmen wird das Risiko von Sachschäden sowie möglicher umweltrelevanter Folgewirkungen reduziert.

5. EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Größe und Umfang der Ausgleichsflächen

5.1.1 Grundlagenermittlung

Die Herleitung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf wurde anhand der aktuellen Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt.

Der Kompensationsbedarf für flächenbezogen bewertbare Merkmale wird rechnerisch ermittelt und ergibt sich aus der Multiplikation der Wertpunkte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypen mit der jeweilig betroffenen Flächengröße in m² und dem Beeinträchtigungsfaktor.

Teilfläche	**Bestand**	**WP Bestand**	**Planung**	**WP Planung**	**Differenz**
Driving Range	P32 Sport- und Erholungsanlage	2	P32 Sport- und Erholungsanlage	2	0
Eingrünungs-fläche	G11 Intensiv-grünland	3	P11 Park- und Grün-anlage ohne Baum-bestand (…)	5	2

5.1.2 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Die Erweiterungsfläche umfasst insgesamt 13.100 m² und kann mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eingestuft werden.

Davon werden 11.050 m² bereits als Driving Range genutzt und dem Biotop- und Nutzungstyp P32 „Sport- und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad“ zugeordnet.

Da der Ausgangs- auch Zielzustand ist, ergibt sich für diesen Bereich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Auf einer weiteren Teilfläche von 2.050 m² ist die Entwicklung einer Grünanlage (P11) vorgesehen. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland (G11) eingestuft, da sie regelmäßig gemäht wird. Die bestehende Nutzung als Intensivgrünland (G11) mit 3 Wertpunkten wird hierdurch um 2 Wertpunkt je Quadratmeter aufgewertet.

Die Grünfläche dient insbesondere der landschaftlichen Einbindung der Driving Range und des Ballfangzauns, sowie der Verbesserung des Übergangs zur freien Landschaft. Die Maßnahme trägt zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) sowie des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Bilanzierung wurden die naturschutzfachlichen Wertigkeiten des Bestands den geplanten Zielzuständen gegenübergestellt. Dabei zeigt sich, dass durch die Planung keine Verschlechterung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen eintritt. Die bereits überwiegend golfplatzbezogen genutzten Flächen werden planungsrechtlich gesichert und durch grünordnerische Maßnahmen, insbesondere die Entwicklung von Saumstrukturen, Gehölzpflanzungen sowie die Begrünung des Ballfangschutzzauns, landschaftlich und ökologisch aufgewertet.

Die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Zielzustand ergibt somit kein Wertpunktdefizit. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nach der Bayerischen Kompensationsverordnung entsteht daher nicht.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer externen naturschutzrechtlichen Kompensation sind folglich nicht erforderlich.

5.2 Beschreibung der Eingrünungsmaßnahmen, sowie der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen

Die Entwicklungsziele der Eingrünungsmaßnahmen wurden im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange festgelegt.

Maßnahmenplanung - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte

Im Fußbereich des Ballfangzauns bis zur Grundstücksgrenze (6-7m) werden durch Einbringen von Saatgut (Saummischung) mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren entwickelt. Dies betrifft die Umwandlung von ca. 1.700 m² Grünland.

Entwicklungsziel:

Artenreichtum (Förderung von Insekten, Habitat für Kleintiere), naturschutzfachlich wertvolle Übergangsstruktur zwischen Offenland und Driving Range

Maßnahmen:

- Um den Boden auszuhagern, kann eine Zwischenfrucht angebaut werden mit regelmäßigem Abmulchen
- Ansaat wie Glatthaferwiese, nur Verwendung anderer Saatgutmischung
- Für die weitere Pflege im 1. und ggf. im 2. Jahr ist ein Schröpfschnitt zulässig, um ein Aussamen diverser Unkräuter zu unterbinden. Das Mahdgut muss entfernt werden.

Pflege:

- 1 Mahd pro Jahr oder abschnittsweise, um Altstengel zu erhalten
  - wenn nötig Entfernung von Ampfer und Bekämpfung von Neophyten
  - Der Bauherr ist bei Lücken im Bestand zur Nachsaat verpflichtet.
  - Auf Düngung und Mulchen muss verzichtet warden

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Nichtdurchführen der Planung würde sich an den bestehenden Anlagen des Golfclubs Sagmühle e.V. nichts ändern.
Der Golfplatz würde die angestrebte Aufnahme in die Gemeinschaft der Leading Golf Clubs of Germany e.V. nicht erhalten, da es keine andere Möglichkeit der Vergrößerung der Abschlagslänge für eine Zertifizierung gibt.
Der Ballfangzaun würde nicht erhöht werden und es würden weiterhin – wenn auch verringert durch den Einsatz optimierter Bälle- die Missstände der Einträge von Golfbällen in die Umgebung geben.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung dieses Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Weitere Untersuchungen oder Gutachten waren zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen

Die Ausführung der Festsetzungen und Pflanzgebote wird durch die Gemeinde Bad Griesbach im Abstand von 7 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft, bewertet und protokolliert.

8. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans zur Erweiterung der Driving Range des Golfplatzes Sagmühle auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

Anlass der Planung ist die Erweiterung der bestehenden Driving Range des Golfplatzes Sagmühle. Der Golfclub Sagmühle e. V. beabsichtigt die Aufnahme in die Gemeinschaft der Leading Golf Clubs of Germany e. V. Hierfür ist unter anderem eine Driving Range mit einer Abschlagslänge von mindestens 250 m erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 33.050 m². Hiervon entfallen große Teile auf bereits bestehende Golfplatzflächen einschließlich der vorhandenen Driving Range, bestehende Betriebsgebäude sowie bestehende Ballfanganlagen.

Die Flächen innerhalb des Erweiterungsbereichs von insgesamt ca. 13.100 m² werden bereits überwiegend im Zusammenhang mit dem bestehenden Golfplatz genutzt. Der Großteil der Erweiterungsfläche, ca. 11.050 m², dient bereits heute als Driving Range und wird entsprechend intensiv gepflegt. Der westlich angrenzende Bereich, ca. 2.050 m², wird als regelmäßig gemähte Grünfläche genutzt. Diese wird zwar weniger intensiv gepflegt als die eigentliche Driving Range, ist jedoch ebenfalls kurz gehalten, um den Spielbetrieb und das Auffinden bzw. Ausrollen von Golfbällen zu ermöglichen. Sie soll der landschaftlichen Eingrünung und Entwicklung von Grünstrukturen dienen.

Eine eigenständige neue Siedlungsentwicklung oder eine Zersiedelung des Landschaftsraums ist mit der Planung nicht verbunden.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter überwiegend gering sind. Die geplante Nutzung erfolgt weiterhin auf überwiegend unversiegelten und dauerhaft begrünten Flächen. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten. Die Versickerungsfähigkeit der Flächen bleibt überwiegend bestehen. Der östlich angrenzende Graben sowie die südlich verlaufende Rott werden durch die Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich keine erheblichen Veränderungen. Die Flächen verbleiben als Offenlandstandorte mit weiterhin vorhandenen Funktionen für Verdunstung, Luftaustausch und Temperaturausgleich. Zusätzliche Belastungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Schutzguts Landschaft kommt dem Ballfangzaun als technischem Bauwerk besondere Bedeutung zu. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden entlang des Zauns mäßig artenreiche Saumstrukturen entwickelt. Ergänzend sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen, die zu einer landschaftlichen Einbindung der Anlage beitragen und gleichzeitig zusätzliche Habitatstrukturen schaffen.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung dient der Weiterentwicklung einer bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtung und stärkt die Bedeutung des Golfplatzes Sagmühle als regional bedeutsamen Sport- und Erholungsstandort. Die Erholungsfunktion des Landschaftsraums bleibt grundsätzlich erhalten.

Besondere naturschutzfachliche Bedeutung besitzen die südlich des Plangebiets gelegenen Gewässer- und Gehölzstrukturen entlang der Rott. Hier befinden sich ein FFH-Gebiet als Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sowie biotopkartierte Auwald- und Gehölzbestände. Diese Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura-2000-Gebiets nicht zu erwarten.

Die Eingriffsregelung wurde entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB unter Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte auf Grundlage der naturschutzfachlichen Wertdifferenz zwischen Ausgangs- und Zielzustand der betroffenen Flächen und ergibt kein Wertpunktdefizit. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf nach der Bayerischen Kompensationsverordnung entsteht daher nicht.

Im Rahmen der Abwägung wurde berücksichtigt, dass mit dem Vorhaben die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und geordnet werden. Dem zur Seite steht das öffentliche und private Interesse an der Weiterentwicklung eines bestehenden und etablierten Golfstandorts. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Golfanlage, der weiterhin überwiegend offenen und unversiegelten Flächennutzung sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Eingrünungsmaßnahmen werden die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sind. Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB

sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt. Die Planung ist aus umweltfachlicher Sicht vertretbar und mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Schutzgut	Bau-bedingte Auswirkungen	Anlage-bedingte Auswirkungen	Betriebs-bedingte Auswirkungen	Ergebnis - bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/ Erholung	gering	mittel	gering	**gering**
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	**gering**
Boden	mittel	mittel	gering	**gering**
Oberflächen- und Grundwasser	mittel	mittel	gering	**gering**
Klima/Luft	gering	mittel	gering	**gering**
Landschaft	gering	mittel	mittel	**mittel**
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	**gering**

Tabellarische Zusammenfassung

Gez.
Katja Lind
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Ering, den 14.09.2026