

**SATZUNG ZUM  
BEBAUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
GOLFPARK DONAUWÖRTH/GUT LEDERSTATT  
18-LOCH-GOLFANLAGE MIT ÜBUNGSANLAGE**

**STADT DONAUWÖRTH**

Landshut, den 20.07.1995

**PLANUNGSBÜRO  
GÖTZ MECKLENBURG & STEFAN LÄNGST**  
DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
EUROPEAN SOCIETY OF GOLF COURSE ARCHITECTS (ESGA)  
AM KELLENBACH 21, 84036 LANDSHUT-HOHENEGGLKOFEN  
TEL: 0871/55751, FAX: 0871/55753

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>4</b>
3.1	Sondergebiet für den Golfsport - Gut Lederstatt	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise	4
3.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	4
3.1.5	Nebenanlagen	4
3.1.6	Dachneigung	4
3.1.7	Dachform, Dachmaterial	4
3.1.8	Grünordnerische Festsetzungen	4
3.1.9	Gestaltungsgrundsätze	5
3.1.10	Zulässige Nutzungen	5
3.1.11	Werbeanlagen	5
3.2	Dorfgebiet Schießerbhof	5
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.3	Bauweise	5
3.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2.5	Nebenanlagen	5
3.2.6	Dachneigung	5
3.2.7	Dachform, Dachmaterial	5
3.2.8	Grünordnerische Festsetzungen	5
3.2.9	Gestaltungsgrundsätze	5
<b>4.</b>	<b>Golfanlage</b>	<b>5</b>
4.1	Sondergebiet mit Zweckbestimmung Golf	5
<b>5.</b>	<b>Landschaftspflegerische Massnahmen</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Einfriedung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Zu erhaltende Vegetationsstrukturen</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenfunde, Sicherung von Bodenfunden</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>

<b>II.</b>	<b>Grünordnungsplan</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Beschreibung des geplanten Vorhabens</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Grünordnerische Konzeption und Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1	Bestandssicherung / Ausführung	8
2.2	Baufenster	8
2.2.1	Sondergebiet Gut Lederstatt	8
2.2.2	Sondergebiet Driving Range Abschlag	8
2.2.3	Dorfgebiet Schiesserhof	8
2.3	SO Golfanlage	9
2.3.1	Pflege der Golfspielflächen	9
2.3.2	Grüns und Abschläge	9
2.3.3	Pflege der Spielbahnen	10
2.3.4	Pflege des Semiroughs	10
2.3.5	Sonstige Flächen	10
2.3.6	Bewässerung	10
2.3.7	Entwässerung in den Golfspielflächen	11
2.3.8	Geländemodellierung / Bodenschutz	11
2.3.9	Sandbunker	11
2.3.10	Freileitungen	11
2.4	Private Grünfläche am Schiesserhof	11
<b>3.</b>	<b>Landschaftspflegerische Maßnahmen</b>	<b>12</b>
3.1	Pflanzgebote	12
3.1.1	Streuobstwiese	12
3.1.2	Hecken /Feldgehölze	12
3.1.3	Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	13
3.1.4	Mähwiese	13
3.1.5	Hochstaudenfluren und Röhrichte	13
3.1.6	Sukzessionsflächen	14
3.1.7	Stillgewässer	14
3.1.8	Gestaltungsflächen (Rough)	14
<b>4.</b>	<b>Artenliste (Gehölze)</b>	<b>15</b>
4.1	Landschaftliche Bereiche	15
4.2	Hofbäume	15
4.3	Streuobstbäume	16
<b>5.</b>	<b>Anhang (Ausgleichsflächen und Biotopliste)</b>	<b>17</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>

## **I. BEBAUUNGSPLAN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung -BauNVO-

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 1/1990, S. 132).

Planzeichenverordnung -PlanzV 90-

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Bayerische Bauordnung in der letztgültigen Fassung

### **2. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

siehe Planeintrag

### **3. Bauliche Nutzung**

#### **3.1 Sondergebiet für den Golfsport - Gut Lederstatt**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Sondergebiet für den Golfsport  
gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Zu den Festsetzungen siehe Planeintrag (Nutzungsschablone).

Zahl der Vollgeschosse 3 (oberstes Geschöß im Dachgeschöß),

Grundflächenzahl (GRZ) 0,2,

max. Traufhöhe 3,0 m (Bereich Driving Range).

##### **3.1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
Die Abstandsregelungen der BayBO Art. 6+7 sind zu beachten.  
Ausnahmsweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zugelassen.

##### **3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Zu den Festsetzungen von Baugrenzen siehe Planeintrag.

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

##### **3.1.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### **3.1.6 Dachneigung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Es ist eine Dachneigung zwischen 38° und 50° zulässig (Hauptgebäude), für Nebengebäude eine Dachneigung zwischen 20° und 50°.

##### **3.1.7 Dachform, Dachmaterial**

Zulässig sind geneigte Dächer, Eindeckmaterial: Dachpfannen rot.

Metalldächer sind nicht gestattet. Im Bereich der Driving Range sind auch Dachbegrünungen zulässig.

##### **3.1.8 Grünordnerische Festsetzungen:**

siehe Teil II. Grünordnungsplan

**3.1.9 Gestaltungsgrundsätze:**

Der ländliche Hofcharakter ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich des Guts Lederstatt zu erhalten.

**3.1.10 Zulässige Nutzungen:**

Golfinfrastrukturelle Einrichtungen für den Betrieb der Golfanlage mit Übernachtungsmöglichkeiten (Bereich Gut Lederstatt) in geringem Umfang.

**3.1.11 Werbeanlagen**

Diese sind im Einzelgenehmigungsverfahren zu regeln.

**3.2 Dorfgebiet Schiesserhof:**

**3.2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Dorfgebiet Schiesserhof (Gesamtfläche 27.800 m<sup>2</sup>)  
gemäß § 5 BauNVO. Nicht zugelassen werden die Nutzungen nach  
§ 5 Abs. 2 Nr. 7-9 und Abs. 3.

**3.2.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Zu den Festsetzungen siehe Planeintrag (Nutzungsschablone).  
Zahl der Vollgeschosse 3 (oberstes Geschosß  
im Dachgeschosß), Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

**3.2.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Zu den Festsetzungen von Baugrenzen siehe Planeintrag.

**3.2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.

**3.2.6 Dachneigung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Es ist eine Dachneigung zwischen 38° und 50° zulässig.

**3.2.7 Dachform, Dachmaterial**

Zulässig sind geneigte Dächer, Eindeckmaterial: Dachpfannen rot.  
Metalldächer sind nicht gestattet

**3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen:**

siehe Teil II. Grünordnungsplan

**3.2.9 Gestaltungsgrundsätze:**

Der ländliche Hofcharakter ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten.

**4. Golfanlage**

**4.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Golf:**

siehe Teil II. Grünordnungsplan

**5. Landschaftspflegerische Massnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

siehe Teil II. Grünordnungsplan

**6. Einfriedung**

Eine Einfriedung des Gesamtgeländes ist grundsätzlich nicht zulässig. Dauerhafte landschaftsfremde Spieleinrichtungen (Abzäunungen, Ballfanggitter o. ä.) sind nicht zugelassen. Hier ist nur eine Vorübergehende Regelung bis zum Aufwachsen entsprechender Bepflanzung (z. B. Hecke) möglich.

**7. Zu erhaltende Vegetationsstrukturen**

**Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:**

Die im Plan eingetragenen Vegetationsstrukturen sind zu erhalten. Zum Schutz dieser Strukturen sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

**8. Bodenfunde, Sicherung von Bodenfunden**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist die zuständige Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries (Kreisarchäologe) oder das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 80076 München zu benachrichtigen.

**9. Hinweise**

Emissionen / Immissionen (Geruch, Staub, Lärm)

Die Golfplatzbetreiber haben die Mitglieder, Personal, Mitarbeiter, Spieler und sonstige Nutzer auf die möglichen Emissionen aus der angrenzenden Standortschießanlage, dem Standortübungsplatz, der Landwirtschaft und dem Segelflugbetrieb (Ausschluß von Abwehrensprüchen) hinzuweisen. Weiterhin haben die Golfplatzbetreiber in der Spielordnung auf die Lärmsituation hinzuweisen. Bezüglich der Lärmimmissionen besteht darüberhinaus die Möglichkeit, während des Schießbetriebs der Übungsanlage der Bundeswehr durch entsprechende Wahl der Spielbahnen den Immissionen auszuweichen (Zeitliche und räumliche Entkoppelung von Schießbetrieb und Golfplatznutzung). Veranstaltungen (z. B. Golftunier) sind auf die Maßnahmen der militärischen Nutzung abzustimmen.

Militärische Einrichtungen

Die Schutzbereiche der Verteidigungsanlagen (Standortschießanlage, Standortübungsplatz, Antennenanlage) sind zu beachten.

## II. GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 103,6 ha. Er wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Vorhaben im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche sowie des Gutes Lederstatt geplant:

- 18-Loch - Golfanlage mit Übungseinrichtungen
- Golfinfrastrukturelle Maßnahmen
- Landschaftspflegerische Maßnahmen

#### Geplante Flächenverteilung

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen		2.400 qm
Laubmischwald (Waldrand)	2.400 qm	
Gewässerflächen		11.000 qm
Weiher mit Gräben	11.000 qm	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		340.300 qm
Grünflächen		43.600 qm
Grünfläche am Schießerhof	43.600 qm	
SO Golfanlage		579.000 qm
Spielbahnen incl. Semirough, Grüns, Abschläge und Driving Range	340.000 qm	
Gestaltungsflächen (Rough)	239.000 qm	
Infrastrukturflächen		60.000 qm
SO Gut Lederstatt	19.600 qm	
SO Abschlagshütten	4.500 qm	
MD Schießerhof	27.800 qm	
Wege	8.100 qm	
<hr/>		
Gesamtfläche Geltungsbereich		1.036.300 qm

## **2. Grünordnerische Konzeption und Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gelten folgende Ziele und textlichen Festsetzungen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) mit Pflegekonzept umzusetzen.

### **2.1 Bestandssicherung / Ausführung**

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend sichern (siehe insbesondere Biotopliste im Anhang).

Für die bestehenden Biotope sowie die geplanten Flächen zum Schutz, zur Entwicklung- und Pflege von Natur und Landschaft gilt ein generelles Betretungsverbot für Golfspieler. Die Bereiche sind mit schwarzen Pflöcken abzugrenzen.

Die Pflanzungen sind von einer Fachfirma auszuführen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind während der Anwachsphase geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiß zu ergreifen.

### **2.2 Baufenster**

#### **2.2.1 Bereich Gut Lederstatt**

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Eventuell notwendige Ersatzpflanzungen haben sich an der Artenliste (Gehölze) im Anhang zu orientieren. Im Bereich der Gebäude ist zudem die Verwendung von 30% standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Die Grünflächen für ortsrandgestaltende Maßnahmen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (siehe Artenliste Gehölze).

#### **2.2.2 Bereich Driving Range Abschlag**

Die Abschlaghütten sind durch eine standortgerechte Bepflanzung in die Landschaft einzubinden (Artenliste Gehölze im Anhang).

#### **2.2.3 Dorfgebiet Schiesserhof**

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Eventuell notwendige Ersatzpflanzungen haben sich an der Artenliste (Gehölze) im Anhang zu orientieren. Im Bereich der Gebäude ist zudem die Verwendung von 30% standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Die Grünflächen für ortsrandgestaltende Maßnahmen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (siehe Artenliste Gehölze).

## 2.3 Bereich Golfanlage (Sondergebiet mit Zweckbestimmung Golf)

bestehend aus:

- 18-Loch-Golfanlage mit 3-Übungsbahnen bestehend aus 21 Grüns / 21 Spielbahnen / 21 Abschlagsets
- Driving Range mit Übungsgrüns
- Weiher
- Wetterschutzhütten

### 2.3.1 Pflege der Golfspielflächen

Insbesondere durch eine umweltgerechte Pflege sollen Eingriffe im Bereich der Golfspielflächen minimiert werden. Diese Maßnahmen sind im weiteren Verfahren in einem Pflegeplan bzw. Düngeplan darzustellen. Der Einsatz von Düngemitteln ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unter Anwendung der Methoden des integrierten Pflanzenschutz, d. h. unter Kombination biologischer, biotechnischer, mechanischer und anbautechnischer Maßnahmen ist weitestgehend zu reduzieren. die verwendeten Düngemittel und Pflanzenschutzmittel sind nach ihrer Art und Menge festzuhalten. Das bei der Pflege anfallende Schnittgut verbleibt entweder auf der Fläche oder ist Zwischenzulagern und anschließend Ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 2.3.2 Grüns und Abschläge

Düngung

Als Düngergabe sind zulässig:

300 - 400 kg N/ha  
70 - 100 kg P/ha  
100 - 160 kg K/ha

- Dünger in leichtlöslicher Form zur Düngung in mehreren kleinen Teilgaben in kurzen Zeitabständen. Maximum pro Teilgabe 5g N/m<sup>2</sup>.
- Langzeitdünger mit langsamfließender kontinuierlicher Nährstoffabgabe in wenigen Teilgaben und in längeren Zeitabständen. Maximum pro Teilgabe 15g N/m<sup>2</sup>.

Die Düngung hat gezielt und nur dem notwendigen Wachstum der Grasarten entsprechend zu erfolgen.

Die Ausbringung von Pestiziden, insbesondere von Fungiziden gegen Schneeschimmel ist nur bei Bedarf bzw. mit behördlicher Erlaubnis gestattet.

Schnitt

Grüns: 1 mal täglich  
Abschläge: 2-3 mal wöchentlich

Entfernung des Mähguts und Kompostierung auf einer geeigneten Fläche bzw. ordnungsgemäße Entsorgung.

### **2.3.3 Pflege der Spielbahnen**

Düngung:

Als Dünger sind im 1. Jahr ca.:

75 - 100 kg N/ha  
40 kg P/ha  
75 kg K/ha

zulässig, im 2. Jahr etwa die Hälfte, ab 3. Jahr ist nur noch eine Bedarfsdüngung von Mangelnährstoffen auf Grund entsprechender Bodenanalysen zulässig.

Die Anwendung von Herbiziden ist nur in Ausnahmefällen mit behördlicher Genehmigung gestattet.

Schnitt: 1-2 mal wöchentlich

Das Mähgut verbleibt grundsätzlich auf den Flächen

### **2.3.4 Pflege des Semiroughs**

Das Semirough wird ähnlich wie die Spielbahnen gepflegt, jedoch weniger intensiv.

Keine Düngung  
Keine Pestizide

Schnitt: alle 1-2 Wochen

Das Mähgut verbleibt grundsätzlich auf den Flächen

### **2.3.5 Sonstige Flächen**

Die sonstigen Flächen dürfen grundsätzlich nicht gedüngt werden. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

### **2.3.6 Bewässerung**

Grüns und Abschläge werden während der Trockenzeit in der Vegetationsperiode über ein Beregnungssystem bewässert. Zudem sollen die Verdunstungsverluste der Oberflächengewässer ausgeglichen werden. Eine Regelung erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.

### **2.3.7 Entwässerung in den Golfspielflächen**

Dränmaßnahmen sind erforderlich bei den Grüns und Abschlägen zur Beseitigung des Oberflächenwassers. Das hier anfallende Dränwasser ist dergestalt im Umfeld der Golfeinrichtung zu versickern, daß es zu keinen Aufdüngungseffekten wertvoller Vegetationsbereiche kommt. Eine direkte Einleitung in Oberflächengewässer oder ins Grundwasser ist nicht gestattet.

### **2.3.8 Geländemodellierungen / Bodenschutz**

Geländemodellierungen sind im Bereich der Grüns-, Abschläge und z. T. der Drive-Landezonen notwendig.

Um die daraus resultierenden Eingriffe zu minimieren, sind Geländemodellierungen auf die spieltechnisch notwendigen Bereiche zu beschränken. Unvermeidbare Böschungen sind harmonisch in das vorhandene Relief des Golfplatzgeländes einzubinden.

Die Erdbewegungen sind grundsätzlich mit einer ausgeglichenen Bilanz zwischen Auf- und Abtrag durchzuführen. Die Zufuhr zusätzlichen Bodenmaterials zur Geländemodellierung ist nur unter den oben genannten Vorgaben erlaubt, sofern die absolute Unbedenklichkeit des zur Aufschüttung kommenden Materials nachgewiesen werden kann.

### **2.3.9 Sandbunker**

Die Anzahl und Größe der Sandbunker sind im Gelände so vorzusehen, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen ist.

### **2.3.10 Freileitungen**

Die Sicherheit des Bestandes und Betriebes der Hochspannungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die gemäß einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen sind einzuhalten. Maßnahmen in den Schutzbereichen sind mit den Elektroversorgungsunternehmen abzustimmen.

## **2.4 Private Grünfläche am Schießerbhof**

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände (Streuobstwiese) sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Gehölzausfälle sind zu ersetzen (siehe Artenliste Gehölze).

### 3. Landschaftspflegerische Massnahmen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### Maßnahmentypen (Biotoptypen)

Die im folgenden aufgeführten Maßnahmen- bzw. Biotoptypen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan den einzelnen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. den Gestaltungsflächen zugeordnet.

#### 3.1 Pflanzgebote

##### 3.1.1 Streuobstwiese

Pflanzgrößen:

Hochstamm 3xv. o.B. STU 10-12

Artenauswahl (siehe Artenliste)

Pflanzweite:

10-15 m

Pflege und Entwicklung

Bei der Bewirtschaftung der Obstbäume ist der Einsatz chemischer Mittel nicht zulässig. Eine Düngung, vor allem von Stickstoff ist ebenfalls nicht zulässig.

Anzustreben ist ein kontinuierlicher Anteil an Totholz, brüchige und überalterte Bäume dürfen daher nicht vollständig entfernt werden. Im Rahmen der Bestandssicherung ist ein rechtzeitiges Nachpflanzen zu gewährleisten.

Das Grasland unter den Bäumen ist einmal jährlich, im Sommer, zu mähen.

##### 3.1.2 Hecken / Feldgehölze

Die Hecken sind strukturiert und mehrstufig anzulegen. Sie sind mindestens 3-reihig auszubilden.

Pflanzgrößen

Baumarten: Heister 2xv. o.B. 200-250 (Quercus spec. m.B.)

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100

Artenauswahl (siehe Artenliste)

Pflanzschema

Baumarten: Anteil ca. 10 % Pflanzfläche 5 qm/St

Straucharten: Anteil ca. 90 % Pflanzfläche 2 qm/St

Pflege und Entwicklung

Zum Schutz vor Überalterung der Gehölze und der damit einhergehenden biologischen Verarmung können die Sträucher in größeren Zeitabständen zurückgeschnitten werden. Die Maßnahme ist abschnittsweise vorzunehmen - einzelne Partien sind als Ausweichräume für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien und andere Tiere stehen zu lassen - unter besonderer Rücksicht auf markante Überhälter oder biologisch besonders wertvolle Sträucher (Nistplätze, Bienenweide). Diese Unterhaltungsarbeiten sind in den Monaten 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen.

### 3.1.3 Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen

In Flächen zwischen den Golfbahnen sind Einzelbäume, Baumgruppen und aufgelockerte Baumreihen zu pflanzen, ebenso auf den Sukzessionsflächen.

Pflanzgrößen

Baumarten: HST, STB 3xv. o.B. STU 14-16 (Quercus spec. m.B.)

Artenauswahl (siehe Artenliste)

Pflege und Entwicklung

Pflegemaßnahmen entfallen grundsätzlich. Eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

### 3.1.4 Mähwiese, extensiv genutzt

Anlage

Standortgerechte Einsaat mit 25 kg / ha.

Pflege und Entwicklung

Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt werden. Die Flächen sind 1-2mal im Jahr jeweils unter Entfernung des Schnittguts zu mähen. Zum Ziele einer langfristigen Ausmagerung der Flächen kann in Teilbereichen der erste Schnitt bereits im Mai/Juni erfolgen, wenn die Bestände sich jeweils noch im grünen, eiweißreichen Zustand befinden.

Durch ein umschichtiges, hinsichtlich Zeitpunkt und Rhythmus an die jeweils spezifischen Anforderungen ausgerichtetes Mähen ist dafür zu sorgen, daß in größerem Umfang krautige Pflanzen zum Blühen und Fruchten kommen. Auf einem Teil der Flächen soll die Mahd daher erst im Herbst nach der Blüte der Herbstobergräser erfolgen.

### 3.1.5 Hochstaudenfluren und Röhrichte

Entlang der Fließgewässer und an den Ufern der Stillgewässer ist zur Steigerung der Strukturvielfalt des PG die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Röhrichte durch geeignete Maßnahmen zu ermöglichen.

Anlage

Keine Ansaat, Bestandsbildung durch Sukzession, Mindestbreite 5m.

Pflege und Entwicklung

Grundsätzlich keine Pflege. In Absprache mit der Naturschutz-behörde können die Flächen im Turnus von ca. 3-5 Jahren gemäht werden. Zur Sicherung faunistischer und floristischer Bestände sollen die Flächen nur abschnittsweise gemäht werden; unter jeweiliger Herausnahme und Abtransport des Mähguts.

### 3.1.6 Sukzessionsflächen

Auf verschiedenen offenen Bereichen ist eine natürliche Sukzession zuzulassen.

#### Pflege und Entwicklung

In der Regel sind diese Flächen durch eine dynamische Entwicklung gekennzeichnet. Es wird angestrebt, daß in unmittelbarer räumlichen Nähe unterschiedlichste Sukzessionsstadien ablaufen. Um diese zeitliche und räumliche Dynamik möglichst langfristig zu erhalten, können verschiedene Entwicklungen z.B. durch die periodische Entfernung allzu wuchernder Baum- und Straucharten, rückgängig gemacht werden. Langfristiges Entwicklungsziel ist ein Gehölzbestand.

### 3.1.7 Stillgewässer

#### Anlage von Teichen:

Sollte die natürliche Dichtigkeit der Gewässersohle nicht ausreichen, so ist eine zusätzliche Dichtung (Lehmschlag, Tondichtung oder Folie) zulässig.

Die Teiche dienen in erster Linie als Golf-Spielelement und Wasserspeicher mit einer Wassertiefe von ca. 1,00 - 2,50 m. Bei der Anlage ist auf eine landschaftsgerechte Einbindung zu achten. Die endgültige Lage und Ausprägung der Teiche wird im wasserrechtlichen Verfahren, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird, definiert.

#### Pflanzenarten:

Die Teiche sind abschnittsweise mit standortheimischen Ufergehölzen (*Alnus glutinosa*, *Salix alba*, *Prunus padus*) zu bepflanzen. Die naturnahen Uferabschnitte sind mit Röhrichtarten (Ballenbesatz bzw. Halmstecklinge mit *Typha latifolia*, *Phalaris arundinacea*, *Iris pseudacorus*, *Carex elata* als Startvegetation) zu bepflanzen.

#### Pflege und Entwicklung:

Die Teiche werden grundsätzlich nicht gepflegt. Bei zu starker Verlandung ist jedoch eine Entlandung zulässig.

### 3.1.8 Gestaltungsflächen (Rough)

Die Roughflächen dienen zum einen als Pufferstreifen zwischen den intensiv golferisch genutzten Bereichen (Spielbahn, Grüns und Abschläge) und zum anderen als Gestaltungsflächen zur Abgrenzung der einzelnen Spielbahnen untereinander.

Die Vegetation dieser Flächen besteht überwiegend aus extensiv genutzten Gras- und Krautfluren, durchsetzt und gegliedert mit kleineren Hecken, Gebüsch, Einzelbäumen und Baumgruppen, die die jeweiligen Spiellinien in der Landschaft nachzeichnen bzw. als Spielhindernisse zur Wirkung kommen.

#### Anlage

Einsaat mit 4-5 g / qm

#### Pflege und Entwicklung

Mahd 2 - 3 mal jährlich

#### 4. ARTENLISTE (GEHÖLZE)

##### 4.1 Landschaftliche Bereiche

###### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde

###### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostemum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Acker-Wildrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

##### 4.2 Hofbäume im Bereich des Guts Lederstatt und des Schiesserhofs

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### 4.3 Streuobstbäume

Lokale Obstsorten von:

Apfel  
Birne  
Zwetschge  
Süßkirsche  
Sauerkirsche

**5. Anhang:**

**Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)**

**Beschreibung und Bilanzierung**

**AUSGLEICHSFLÄCHE 1**

Bestand

E = 30 qm

GR = 40 qm

G = 4.870 qm

Gesamt: 4.940 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Waldsaum

anrechenbare Ausgleichsfläche

**4.870 qm**

**AUSGLEICHSFLÄCHE 2**

Bestand

A = 12.240 qm

G = 1.440 qm

GR = 120 qm

E = 10 qm

Gesamt: 13.810 qm

Entwicklungsziel:

Sukzessionsfläche mit Gehölzen  
Renaturierung eines Grabens

anrechenbare Ausgleichsfläche

**13.680 qm**

**AUSGLEICHSFLÄCHE 3**

Bestand

A = 19.385 qm

G = 3.125 qm

W = 1.250 qm

H = 1.950 qm

E = 20 qm

GR = 20 qm

Gesamt: 25.750 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölzen

anrechenbare Ausgleichsfläche

**22.510 qm**

**AUSGLEICHSFLÄCHE 4**

Bestand

E = 10 qm

PV = 2.420 qm

Gesamt: 2.430 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Hecken

anrechenbare Ausgleichsfläche

**0 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 5

Bestand

A = 11.880 qm

Gesamt: 11.880 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Hecken

anrechenbare Ausgleichsfläche

**11.880 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 6

Bestand

A = 27.780 qm

Gesamt: 27.780 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Hecken, Gehölzen und Graben

anrechenbare Ausgleichsfläche

**27.780 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 7

Bestand

A = 11.090 qm

Gesamt: 11.090 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölzen, Öffnung eines Grabens  
mit wechselfeuchten Mulden

anrechenbare Ausgleichsfläche

**11.090 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 8

Bestand

A = 8.610 qm

H = 3.910 qm

E = 40 qm

Gesamt: 12.560 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Hecken,  
Wiederherstellen eines Tümpels

anrechenbare Ausgleichsfläche

**8.610 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 9

Bestand

A = 4.850 qm

Gesamt: 4.850 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölzen und Hecken

anrechenbare Ausgleichsfläche

**4.850 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 10

Bestand

A = 10.220 qm

H = 370 qm

Gesamt: 10.590 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölze und Hecken

anrechenbare Ausgleichsfläche

**10.220 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 11

Bestand

A = 40.810 qm  
H = 1.930 qm  
E = 200 qm  
PV = 4.810 qm  
Gesamt: 47.750 qm

Entwicklungsziel:  
Pioniervegetation,

anrechenbare Ausgleichsfläche

**40.810 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 12

Bestand

A = 23.890 qm  
H = 1.870 qm  
GR = 20 qm  
Gesamt: 25.780 qm

Entwicklungsziel:  
Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölzen und Hecken

anrechenbare Ausgleichsfläche

**23.890 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 13

Bestand

A = 23.502 qm  
E = 60 qm  
H = 440 qm  
GR = 60 qm  
Kapelle = 8 qm  
Gesamt: 24.070 qm

Entwicklungsziel:  
Extensiv genutztes Grünland  
mit Gehölzen und Hecken  
Renaturierung eines Grabens

anrechenbare Ausgleichsfläche

**23.502 ha**

### AUSGLEICHSFÄCHE 14

Bestand

A = 30.510 qm  
H = 1.190 qm  
GR = 50 qm  
Gesamt: 31.750 qm

Entwicklungsziel:  
Streuobstwiese

anrechenbare Ausgleichsfläche

**30.510 qm**

### AUSGLEICHSFÄCHE 15

Bestand

A = 31.220 qm  
E = 90 qm  
GR = 60 qm  
Gesamt: 31.370 qm

Entwicklungsziel:  
Extensiv genutztes Grünland  
mit Hecken und Gehölze

anrechenbare Ausgleichsfläche

**31.220 qm**

**AUSGLEICHSFÄCHE 16**

Bestand

A = 12.840 qm

Gesamt: 12.840 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
mit Obstbäumen und Gehölze

anrechenbare Ausgleichsfläche

**12.840 qm**

**AUSGLEICHSFÄCHE 17**

Bestand

A = 6.500 qm

Gesamt: 6.500 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland

anrechenbare Ausgleichsfläche

**6.500 qm**

**AUSGLEICHSFÄCHE 18**

Bestand

A = 20.090 qm

E = 10 qm

GR = 90 qm

Gesamt: 20.190 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland  
Renaturierung eines Grabens  
Weiher

anrechenbare Ausgleichsfläche

**20.090 qm**

**AUSGLEICHSFÄCHE 19**

Bestand

A = 13.000 qm

H = 1.370 qm

Gesamt: 14.370 qm

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes Grünland,  
Streuobstwiese mit Hecke

anrechenbare Ausgleichsfläche

**13.000 qm**

**AUSGLEICHSFÄCHEN 1-19 : 340.300 qm**

**GESAMT ANRECHENBARE AUSGLEICHSFÄCHEN 1-19:**

**317.852 qm**

## Legende

A = Acker

G = Grünland

W = Wald

F = Feldgehölz

H = Hecke

E = Einzelgehölz

M = Mähwiese

HS = Hochstaudenflur

S = Sukzessionsfläche

GR = Graben

PV = Pioniervegetation

Die anrechenbare Ausgleichsfläche wurde wie folgt ermittelt:

Bei vorheriger intensiven Acker- und Grünlandnutzung werden 100% der Fläche als anrechenbare Ausgleichsfläche gewertet.

Bei bestehenden Kleinstrukturen, Biotopen, Wald bzw. bei bestehender extensiver landwirtschaftlicher Nutzung werden die Flächen nicht als anrechenbare Ausgleichsflächen gewertet.

Die anrechenbaren Ausgleichsflächen liegen demnach bei ca. 31,8 ha.

### **Vorhandene Biotope & Kleinstrukturen**

Folgende Biotope sind im Rahmen der bayerischen Biotopkartierung ausgewiesen worden und sind zu erhalten:

Biotop Nr. 204.01

Feucht-nitrophil geprägte Baumhecke mit eiche und Feldahorn sowie einzelnen Obstbäumen

Biotop Nr. 204.02

Schlehenhecke mit vereinzelt Obstbäumen und eutrophiertem Krautbestand (Brennnessel)

Biotop Nr. 204.03

Schlehenhecke mit vereinzelt Obstbäumen und eutrophiertem Krautbestand (Brennnessel)

Biotop Nr. 204.04

Schlehenhecke mit vereinzelt Obstbäumen und eutrophiertem Krautbestand (Brennnessel)

Biotop Nr. 204.05

Schlehenhecke mit vereinzelt Obstbäumen und eutrophiertem Krautbestand (Brennnessel)

Biotop Nr. 204.06

Schlehenhecke mit vereinzelt Obstbäumen und eutrophiertem Krautbestand (Brennnessel)

Biotop Nr. 204.07

Feucht-nitrophiles Holunder-Weidengebüsch mit Brennnesselunterwuchs

Biotop Nr. 204.08

Schlehenhecke, stark beeinträchtigt durch Beweidung

Biotop Nr. 205

Kleines Schilfröhricht, wegen Eutrophierung stark bedrängt durch Brennnessel

### III. Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

von 15.05.1995, den .....

bis 19.06.1995, den .....



Donauwörth, den 13.10.1995

1. Bürgermeister

Die Stadt Donauwörth hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.07.1995

den Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Donauwörth, den 13.10.1995

1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Donau-Ries wurde der Bebauungsplan mit integriertem

Grünordnungsplan angezeigt. Das Landratsamt hat mit dem Schreiben

vom ..... erklärt, daß gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht werden.

Donauwörth, den .....

Alfons Braun, Landrat

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens wurde gemäß § 12, Satz 4 BauGB

am ..... durch ..... bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtverbindlich



Donauwörth, den .....

1. Bürgermeister



Landschüt, den 20.07.1995

Dipl. Ing. Stefan Längst  
Landschaftsarchitekt BDLA



Donauwörth, den 13.10.1995

1. Bürgermeister