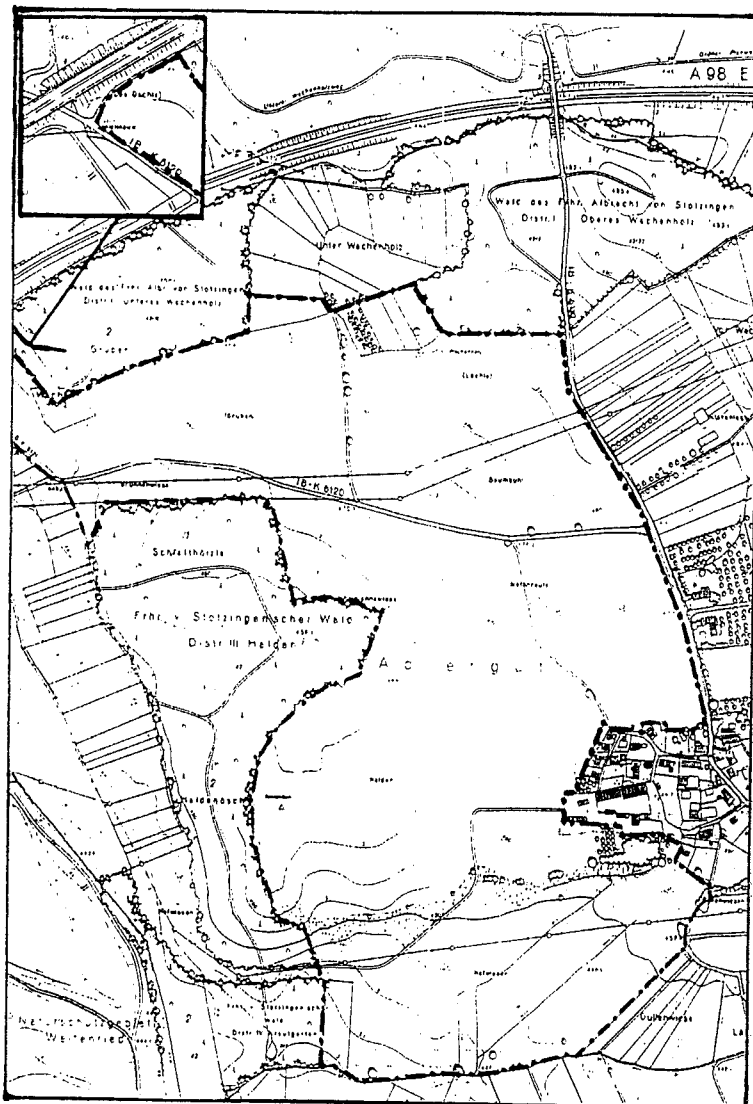


GEMEINDE STEISSLINGEN LANDKREIS KONSTANZ

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GOLFPLATZ SCHLOSS WIECHS



BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN DER FASSUNG VOM 25.06.92

Planungsvorlage:

GPI Gesellschaft für Projektierung
von Golfanlagen mbH
Mayerbacherstr. 69, 8045 Ismaning
Tel. 089/965092

Planverfasser:

Büro Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekt, BDLA
Parkstr.10, 8070 Ingolstadt
Tel. 0841/69048, Fax. 69047

in Zusammenarbeit mit:

Joan Jacobs Golf Ass. Lint.
68 A Heigh St. Walkern
Stevenage-Herts
England

Begründung § 9, Abs. 8, BauGB
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Golfplatz Schloß Wiechs

Gemeinde Steißlingen
Landkreis Konstanz

0. Anlaß

Im Frühjahr 1988 hat die GPI, Ismaning beim Regierungspräsidium Freiburg Planungsunterlagen für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Errichtung eines Golfplatzes im Ortsteil Wiechs, Gemeinde Steißlingen eingereicht.

Mit Datum vom 26.10.1989 wurde das Raumordnungsverfahren mit der Raumordnerischen Beurteilung abgeschlossen.

Durch den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan wird nunmehr die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Golfplatzes geschaffen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfaßten Grundstücke und die entsprechenden Flurstücksnummern sind in der Anlage aufgeführt.

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt ca. 72 ha.

1. Lage, Umfang, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegt westlich, nordwestlich und südwestlich der Ortschaft Wiechs zwischen "Freiherr von Stotzingen'schen Waldflächen" "Oberes Wachenholz", "Unteres Wachenholz" sowie dem südlich angrenzenden Gewann "Hofwiese".

Das Gebiet wird im Osten von der Kreisstraße K 6119 sowie dem Ortsrand von Wiechs begrenzt.

2. Voraussetzung

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Steißlingen mit seinen Ortsteilen liegt der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Singen vor.

Im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird von der Verwaltungsgemeinschaft Singen der Flächennutzungsplan als Deckblatt für den Umgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Golfplatz Schloß Wiechs geändert.

Raumordnungsverfahren

Der geplante Golfplatz in Wiechs entspricht laut raumordnerischer Beurteilung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 26.10.1989 unter Berücksichtigung verschiedener Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung.

Die wesentlichen Maßgaben des Raumordnungsverfahrens sind im Folgenden aufgeführt und wurden bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt:

- Das Golfgelände muß allgemein zugänglich sein und darf nicht eingezäunt werden.
- Das Clubhaus ist auf der bereits bebauten Fläche des Werkstattgebäudes in den Schloßbezirk Steißlingen-Wiechs zu integrieren.
- Die gemeinsame Zufahrt für alle Funktionen der Golfanlage hat über die K 6119 im Bereich des nördlichen Ortsetters von Wiechs zu erfolgen. Die zu schaffenden Parkplatzflächen sind zu begrünen.
- Auf eine weitere Drainierung des Golfgeländes ist zu verzichten.
- Im Gewinn "Hofwiese" sind folgende Auflagen zu erfüllen:
 - o Das bestehende System offener Gräben ist zu erhalten, Verdohlungen, z.B. im Bereich der Spielbahnen, sind zu unterlassen.
 - o Eine flächige Entwässerung der Wiesenbereiche ist zu unterlassen. Überschüssiges Beregnungswasser darf nicht dem Oberflächengewässer zugeleitet werden, sondern ist zur erneuten Beregnung zu sammeln und wiederzuverwenden. (Mit Schreiben vom 16.1.92 hat das Regierungspräsidium Freiburg diese Forderung aufgehoben).
- Aufschüttungen und Abgrabungen werden nur in den Konstruktionsbereichen der Greens und der Abschlüge vorgenommen. Dabei überschreiten die Aufschüttungen eine Höhe von + 1,50 m und Abgrabungen bei Bunkern die Höhe von - 1,50 m nicht. Außerhalb der Greens und der Abschlüge werden großflächige Bodenveränderungen mit Ausnahme des Speicherteiches für die Bewässerung nicht vorgenommen.
- Die Düngung, speziell die Stickstoffdüngung, hat sich nach dem "Leitfaden für die Düngung von Rasenflächen in Wasserschutzgebieten" des Ministeriums für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu richten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln darf nur nach Maßgabe des Verzeichnisses der Anlage 2 (Positivkatalog der SchALVO) erfolgen. Zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Bestimmungen werden folgende Auflagen festgesetzt:
 - o Über Einkauf und Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind Aufzeichnungen zu führen, aus denen Art, Menge, Ausbringungsmenge und Ausbringungstermin ersichtlich sind.
 - o Es sind Bodenuntersuchungen zur Ermittlung des Nitratstickstoffgehaltes im Boden durchzuführen.
 - a) Im Frühjahr vor der 1. Stickstoffdüngung zur Feststellung des noch vorhandenen Nmin-Gehaltes im Boden. Dieser ist bei der Bemessung der Stickstoffdüngung zu berücksichtigen.

- b) Im Herbst gemäß § 10 Abs. 4 SchALVO zur Kontrolle, ob mehr als 45 kg Reinstickstoff im Boden vorhanden sind.

Es sind stichprobenartig jeweils im Frühjahr und Herbst, 3 Proben von Greens, 3 Proben von Spielbahnen und 2 Proben aus dem Roughbereich zu ziehen. Mit Probennahme und Untersuchung ist ein staatlich anerkanntes Untersuchungslabor im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde und dem Landwirtschaftsamt zu beauftragen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Wasserbehörde und dem Landwirtschaftsamt zuzuleiten. Die Gemeinde Steißlingen erhält jeweils einen Abdruck der Untersuchungsergebnisse zur Kenntnisnahme.

- Im Bereich der Querung der K6120 ist eine Fußgängerüber- bzw. Unterführung zu bauen.

Die Lage der Spielbahnen wurde im Bebauungs- und Grünordnungsplan gegenüber der Darstellung in den Planunterlagen zum ROV geändert bzw. überarbeitet um eine Gefährdung benachbarter Grundstücke auszuschließen.

3. Städtebauliche, ortsplanerische und landschaftsplanerische Zielsetzung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt vorrangig folgende Ziele:

- Realisierung des Golfplatzes Schloß Wiechs
- Erschließung und Anlage von Parkplatzflächen
- Festlegung entsprechender Entwicklungsflächen für extensiv genutztes Grünland
- Gestaltung notwendiger Schutzmaßnahmen zur Erhaltung wertvoller Strukturen für Flora und Fauna
- Gliederung der Spielbahnen
- Erhaltung bestehender Obstgehölze
- Schaffung von Wasserflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie als Speicher zur Gewinnung von Beregnungswasser

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet für den Golfplatz Schloß Wiechs wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, welches der Erholung dient, festgesetzt.

Das Sondergebiet "Golf" wird durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft untergliedert.

Das Gebiet des Golfplatzes wird über die bisher im Gelände verlaufenden Wege öffentlich zugänglich sein, eine Zäunung ist nicht vorgesehen.

5. Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt gemäß der raumordnerischen Beurteilung über die K 6119 nördlich der Ortschaft Wiechs. Am nördlichen Ortsrand ist ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Der Parkplatz ist gegenüber dem anstehenden Gelände leicht abgesenkt und wird mit Obstbäumen bepflanzt (vgl. Detail und Regelschnitt in der Anlage).

6. Grünordnung, Landschaftspflege und Naturschutz

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Belange ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist als integriertes Planwerk erarbeitet worden. Ergebnisse und Ziele der Grünordnungsplanung sind somit unmittelbar in die städtebauliche Planung mit eingeflossen.

Mit der Anlage des Golfplatzes wird der Charakter der Landschaft um Wiechs erhalten und gesichert, die durch landwirtschaftliche Intensivnutzung ausgeräumten Feldfluren werden durch die Anlage von Hecken und Gebüschgruppen wieder gegliedert, der westliche Ortsrand von Wiechs wird durch die Anlage extensiv zu nutzender Obstwiesen in die Landschaft eingebunden.

Die Wiesenniederung im Süden (Gewann "Hofwiese") bleibt in ihrer Eigenart bestehen, der Charakter der offenen Niederungslandschaft wird durch eine entsprechende Pflege langfristig gesichert.

Eine Extensivierung auf dem überwiegenden Teil der Fläche wird die Entwicklung artenreicher Wiesen auf feuchten Standorten ermöglichen.

Die bestehende Hangriedfläche wird als zusammenhängende Riedfläche erhalten. Der Feldweg, der die Riedfläche derzeit in zwei Abschnitte unterteilt, wird aufgelassen. Die für eine positive Entwicklung des Hangriedes notwendigen Pufferstreifen gegenüber den angrenzenden Flächen fehlen derzeit und werden bei der Anlage des Golfplatzes ausgewiesen.

Entsprechend den Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft,
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
 - Flächen für Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern,
 - gliedernde Grünflächen zur Einbindung der golftechnischen Anlagen
- unterschieden.

- o Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Diese Flächen durchziehen den Golfplatz netzartig und bilden so die Grundlage für eine funktionsfähige Biotopvernetzung mit angrenzenden Waldflächen im Norden und Westen sowie den Wiesen in der südlichen Niederung.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dienen einerseits dem Boden- und Grundwasserschutz andererseits dem Arten- und Biotopschutz. Eine Entwicklung dieser Flächen zu wertvollen Strukturen wird nur über einen längeren Zeitraum möglich sein, da die "Vorbelastung" der Böden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht unerheblich ist.

In den ersten Jahren wird eine regelmäßige Mahd der Flächen und die Beseitigung des Mähgutes vordringliche Aufgabe sein, um den Nährstoffgehalt der Böden abzubauen.

Einer "Verwertung" des Schnittgutes als Grünfutter oder Heu ist einer Kompostierung in jedem Fall der Vorrang zu geben.

Innerhalb dieser Flächen liegen im südlichen Bereich des Golfgeländes die vorhandenen Gräben, die in ihrer Lage und in ihren Funktionen im Naturhaushalt erhalten werden. Durch die Ausweisung genügend großer Pufferstreifen (mindestens 4 m) wird dem Lebensraum Gewässer der für die Wechselwirkungen notwendige Raum gegeben.

Die Gräben werden so in ihrem ökologischen Wirkungsgrad durch die Maßnahmen deutlich verbessert und bieten wertvolle Entwicklungsmöglichkeiten für Flora und Fauna.

Die Wildkrautsäume müssen in den Spielregeln des Golfclubs als "Tabuzone", die nicht betreten werden darf, ausgewiesen werden. Eine Querung der Gräben für die Golfpflege und die Spieler wird über max. 1,50 m breite Holzbrücken gewährleistet.

Vorhandene Verdohlungen, die für die landwirtschaftliche Nutzung notwendig waren, werden entfernt und die entspr. Gewässerabschnitte renaturiert.

Eine neuerliche Verdohlung von Grabenabschnitten ist nicht vorgesehen. Die Wiesengräben mit dem notwendigen Landlebensraum (Hochstaudenfluren) werden bei der Anlage der Spielbahnen 15, 16 und 17 in ihren Standortansprüchen berücksichtigt.

o Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die der Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher, Gebüsch oder Hecken als Planungsziel formuliert ist, sind im Plan dargestellt und in die Gesamtkonzeption der landwirtschaftlichen Entwicklung eingebunden.

o Flächen zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die für Neupflanzung vorgesehen Flächen werden in ihrem Aufbau so gestaltet, daß sich entsprechend den Anforderungen insbesondere der Fauna, unterschiedliche Standorte entwickeln können (Nordrand, Südrand, Innenbereiche von Gehölzen). Den Pflanzungen sind grundsätzlich unterschiedlich breite Saumbereiche zugeordnet, die für die Entwicklung entsprechender Krautvegetation vorgesehen sind.

o Gliedernde Grünflächen

Als Übergang zwischen den golftechnisch notwendigen Spielbereichen und den oben geschilderten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gliedernde Grünflächen ausgewiesen, die den notwendigen Übergang zwischen intensiv gepflegten Bereichen und naturnahen Extensivzonen darstellen.

7. Golftechnische Anlagen

Die Pflegeintensität des Golfplatzes nimmt, ausgehend von den Abschlägen, Grüns sowie Spielbahnen, nach außen hin ab. Die Randbereiche als Übergang zu den Rauhzonen werden nur 1-2 mal im Monat gemäht (vgl. Anlage).

Die Abschläge und Grüns werden entsprechend dem in der Anlage beigegebenen Schema aufgebaut und so im anstehenden Gelände entwickelt, daß sie sich in das Landschaftsbild einbinden.

Bunker werden nur in der Anzahl gebaut, wie sie spieltechnisch notwendig sind. Sie werden so gebaut, daß sie im Landschaftsbild nicht bzw. nur unwesentlich in Erscheinung treten. Die Bunker liegen in der Regel unterhalb des Geländeniveaus und sind durch Grasränder optisch in die Umgebung eingebunden.

Die Anlage der Spielbahnen mit Abschlag und Grün wird so vorgenommen, daß eine Gefährdung dritter, wie z.B. auf angrenzenden Grundstücken, auf der Kreisstraße bzw. von Spaziergängern ausgeschlossen werden kann. Dies wird durch die Anlage des Grüns, durch die Anpflanzung von Hecken bzw. Feldgehölzen unterstützt.

Um den naturschutzfachlichen Auflagen nachzukommen, die Hangriedfläche an der Niederterrassenkante im Süden zu sichern und einer ungestörten Entwicklung zuzuführen, ist vorgesehen im Frhr. v. Stotzing'schen Wald, Distrikt III einen Waldweg zu nutzen, über den die Spielbahnen 14 und 18 mit den Spielbahnen 15 und 17 im Gewann "Hofwiese" verbunden sind. Eine Querung der Hangfläche wird ausgeschlossen, der vorhandene Weg wird aufgelassen.

Die für den Spielbetrieb nicht benötigten Flächen werden als extensiv genutzte Wiesen entwickelt, die vorrangig dem Arten- und Biotopschutz dienen (vgl. Anmerkung unter Ziff. 6). Diese Flächen werden in der Regel nur einmal im Jahr gemäht. Die Staudenfluren, die sich hier entwickeln, haben große Bedeutung für Insekten, Vögel und unterschiedliche Pflanzenarten. Ihre Entwicklung bleibt durch den Spielbetrieb unbeeinträchtigt, eine Nutzung ist ausgeschlossen, dies ist in den Spielregeln des Golfclubs festzuschreiben.

8. Freileitungen

An den, das Golfgelände querenden Freileitungen müssen zur erhöhten Sicherheit bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Die Badenwerk AG ist daher vom Betreiber der Golfanlagen vor Baubeginn schriftlich zu beauftragen, die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Die innerhalb der Freileitungsschutzstreifen zu treffenden Sicherheitsvorkehrungen sind entsprechend dem "Merkblatt für Bauarbeiten in der Nähe von Starkstrom-Freileitungen über 1 KV" einzuhalten.

9. Gasleitung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verläuft nördlich der K6120 eine Erdgas-hochdruckleitung DN 250 der Gasversorgung Süddeutschland GmbH mit parallel dazu verlegtem Fernmeldesteuerkabel.

Zur Sicherung gegen äußere Einwirkungen ist ein 6,0 m breiter Schutzstreifen (je 3,0 m beidseits der Rohrachse) von jeglicher Bebauung und Baumanpflanzung freizuhalten.

Vor Baubeginn hat der Betreiber der Golfanlage die exakte Lage der Leitung durch die GVS-Betriebsstelle Deißlingen, Am Mittelhardt 4, 7212 Deißlingen (Tel. 07425 (1320, Fax 5961) ausweisen zu lassen.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestaltung durch die GVS.

Ergänzungen/Änderungen zu Ziff. 6 + 7
"Landschaftspflege + Golftechnik":

Ergänzend zu den Änderungen aufgrund der Bedenken und Anregungen im Bebauungsplanverfahren wurden zugunsten eines golftechnisch besseren Spielablaufes - auch unter Gesichtspunkten der Sicherheit - sowie zugunsten der Landschaftsgestaltung folgende Änderungen bzw. Ergänzungen eingebracht:

1. Die Kurzspielbahnen im Bereich nördlich der Driving Range wurden z.T. über die Kreisstraße nach Norden verlegt und von 9 auf 6 reduziert. Die gesamte Situation wurde dadurch "entzerzt". Gleichzeitig wurde die Zufahrt zu den Parkplätzen näher nach Osten an die Kreisstraße K 6119 gerückt, um mehr Platz für die Golfanlage (Driving-Range) zu gewinnen.
2. Auf den Teilflächen Fl.Nr. 230 und 231 werden in Anlehnung an den Altbestand auf Fl.Nr. 232 Streuobstwiesen angelegt. Damit wird die Gestaltung des exponierten Nordrandes des Golfplatzes in seiner typischen Ausprägung ergänzt sowie eine Verbindung der im NW bzw. NO angrenzenden Waldstücke durch naturnahe Elemente gewährleistet.

Ergänzungen/Änderungen aufgrund der wasserwirtschaftlichen sowie naturschutzfachlichen Bedenken und Anregungen insb. zum Bau der Teiche im Gewann "Halden" sowie zur Entwässerung der Grüns und Abschlüge im Gewann "Hofwiese".

Aufgrund der Bedenken und Anregungen wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Konstanz durch das Institut Dr. Jungbauer hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt. Dazu liegen zwischenzeitlich folgende Berichte vor:

1. Grundwasseraufschlußbohrungen auf der Gemarkung Wiechs/Steißlingen zur Anlage eines Golfplatzes mit Teichanlagen vom 18.6.1991
2. Bodenmechanische Laborversuche vom 23.5.1991
3. Empfehlungen zur Durchführung der Düngung und Bewässerung von Teilflächen der geplanten Golfanlage Steißlingen-Wiechs im Hinblick auf wasserwirtschaftliche Belange vom 20.9.1991

Die Untersuchungen haben folgende Ergebnisse gebracht:

Bei der für die Teiche angestrebte Tiefe von 3,0 m ist die Gewässersohle mittels verschweißbarer Teichfolie von ausreichender Reißfestigkeit und Verrottungsbeständigkeit abzudichten, um einen ausreichenden Grundwasserschutz zu gewährleisten.

Empfehlungen zur Düngung und Beregnung

"In Anlehnung an den Leitfaden für die Düngung von Sportrasen in Wasserschutzgebieten sowie der aufgeführten Literatur, ist entsprechend dem Stickstoff-Entzug durch die Gräser im Bereich der Greens in Höhe von 20-40 g N/m² und dem Sicherheitsabschlag von 20 % eine Stickstoffdüngung in Höhe von 16-32 g N/m² zu empfehlen.

Die N-Dünger sollten in mehreren kleinen Gaben von maximal 5-10 g N/m² in Form eines Langzeitdüngers mit gleichzeitiger Sofortwirkung, z.B. ISODUR-Dünger, appliziert werden. Zur Überprüfung des aktuellen Stickstoffvorrats an pflanzenverfügbaren Stickstoffen im Boden sollten möglichst vor jeder Düngergabe Bodenproben für die N_{min}-Untersuchung entnommen werden.

Ein Auftreten von Nitratauswaschungen mit dem Sickerwasser in tieferen Bodenschichten kann durch die Entnahme von Sickerwasserproben der im Boden eingebauten Saugkerzen überwacht werden."

Die Beregnungsgaben für den Golfplatz sollten in Abhängigkeit von den natürlichen Standortvoraussetzungen, v.a. der Niederschläge gesplittet werden und weniger als 15 mm betragen.

"Der Aufbau und die Zusammensetzung der Bodendeckschichten der Greens und Abschläge kann auch zur Verminderung der Nährstoffbelastung sowie der Menge des anfallenden Sickerwassers beitragen. Unterhalb der eigentlichen Rasentragschichten aus weitgehend sandig-kiesigem Material sollte zur Erhöhung der Pufferkapazität eine 50-80 cm mächtige Bodenschicht eingeplant werden."

Die Bedenken und Anregungen die im Rahmen der Anhörung von Seiten des Landratsamtes Konstanz vorgebracht worden sind wurden in folgenden Punkten in der Planung berücksichtigt:

1. Grundwasser für Teichanlagen wird nicht aufgedeckt.
2. Zur Speicherung der geplanten Teiche wird kein Grund- bzw. Oberflächenwasser verwendet.
Die Teiche werden durch Niederschlagswasser gespeist. Zur Überbrückung von trockenen Perioden mit höherem Wasserverbrauch ist die Möglichkeit der Einspeisung aus der gemeindlichen Wasserversorgung vorgesehen.
3. Die Tiefe der Teiche wird auf max. 3,00 m unter Gelände-OK beschränkt. Die Teichsohle wird mit einer Folie abgedichtet.
4. Die Spielbahnen 15 bis 17 liegen im Gewinn Hofwiese auf Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Die wertvollen Hangriedflächen sind durch ausreichend große Pufferflächen vor Beeinträchtigungen geschützt und erhalten so im Sinne eines Ausgleichs nach dem Naturschutzgesetz den notwendigen Entwicklungsraum.
5. Eine Verbindung der Spielbahnen 14 mit 15 bzw. 17 mit 18 erfolgt über einen Waldweg im Freiherr v. Stotzingen'schen Wald direkt westlich angrenzend an den Golfplatz.
6. Die Gräben werden über den bisherigen Umfang hinaus nicht verdohlt. Die Hochstaudenfluren an den Gewässerrändern erhalten durch die Abgrenzung zu den Spielbahnen den Entwicklungsraum, den sie derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht haben.
7. Die Dünge- und Bewässerungsvorschläge des Instituts Dr. Jungbauer sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Pflege der Grüns, Abschlüge und Spielbahnen hat sich daran zu orientieren.
8. Die Bodenveränderungen im Bereich der Grüns und Abschlüge im Gewinn "Hofwiese" werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die oben aufgeführten Berichte des Instituts Dr. Jungbauer bzw. die darin enthaltenen Ergebnisse und ihre fachliche Erläuterung werden Bestandteil dieser Begründung.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg an das Landratsamt Konstanz vom 16.1.1992 ist im folgenden im Wortlaut wiedergegeben.

"Der Antragsteller hat das Regierungspräsidium Freiburg davon in Kenntnis gesetzt, daß er von den im Raumordnungsbeschluß niedergelegten Auflagen abweichen möchte. Fachtechnisch hat hierzu das Institut Dr. Jungbauer ein Gutachten vorgelegt, welches Empfehlungen zur Düngung und Bewässerung enthält.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz hat mit Schreiben vom 17.10.1991 die Änderungswünsche geprüft und die Vorschläge des Instituts Dr. Jungbauer für praktikabel beurteilt. Danach können die unter Punkt 2.3 Ziff. 1 (S. 10) der raumordnerischen Entscheidung vom 26.10.1989 durch die Dünge- und Entwässerungsempfehlungen des Instituts Dr. Jungbauer ersetzt werden. Ferner ist die Ableitung des Drainagewassers in freies Gelände mit anschließender breitflächiger Versickerung zulässig. Eine Einleitung in die kleinen Vorfluter (Wiesengräben) ist jedoch unzulässig.

Die im Gutachten des Instituts Dr. Jungbauer und Partner Nr. 156-39 (2) vom 20.9.1991 aufgeführten Hinweise und Empfehlungen zur Einschränkung der Grundwasserbelastung im Bereich der Greens und Abschlge sollen Grundlage des folgenden Wasserrechtsverfahrens sein."

Das Wasserrechtsverfahren für den Bau der Teiche ist mit Bescheid des Landratsamtes Konstanz vom 20.5.1992 abgeschlossen worden.

Ingolstadt, 30.5.1990

Ergänzt nach Anhörung im Rahmen der
Bürgerbeteiligung am 9. Juli 1990 sowie
nach Anhörung der Fachstellen.

Ingolstadt, 3.12.1990

Ergänzt aufgrund weiterführender Unter-
suchungen und Abstimmungen.

Ingolstadt, 17.2.1992

Ergänzt nach der Anhörung der Fachstel-
len zum Entwurf.

Ingolstadt, 25.6.1992

AZ: golfae10

Steißlingen 20. Juli 1992



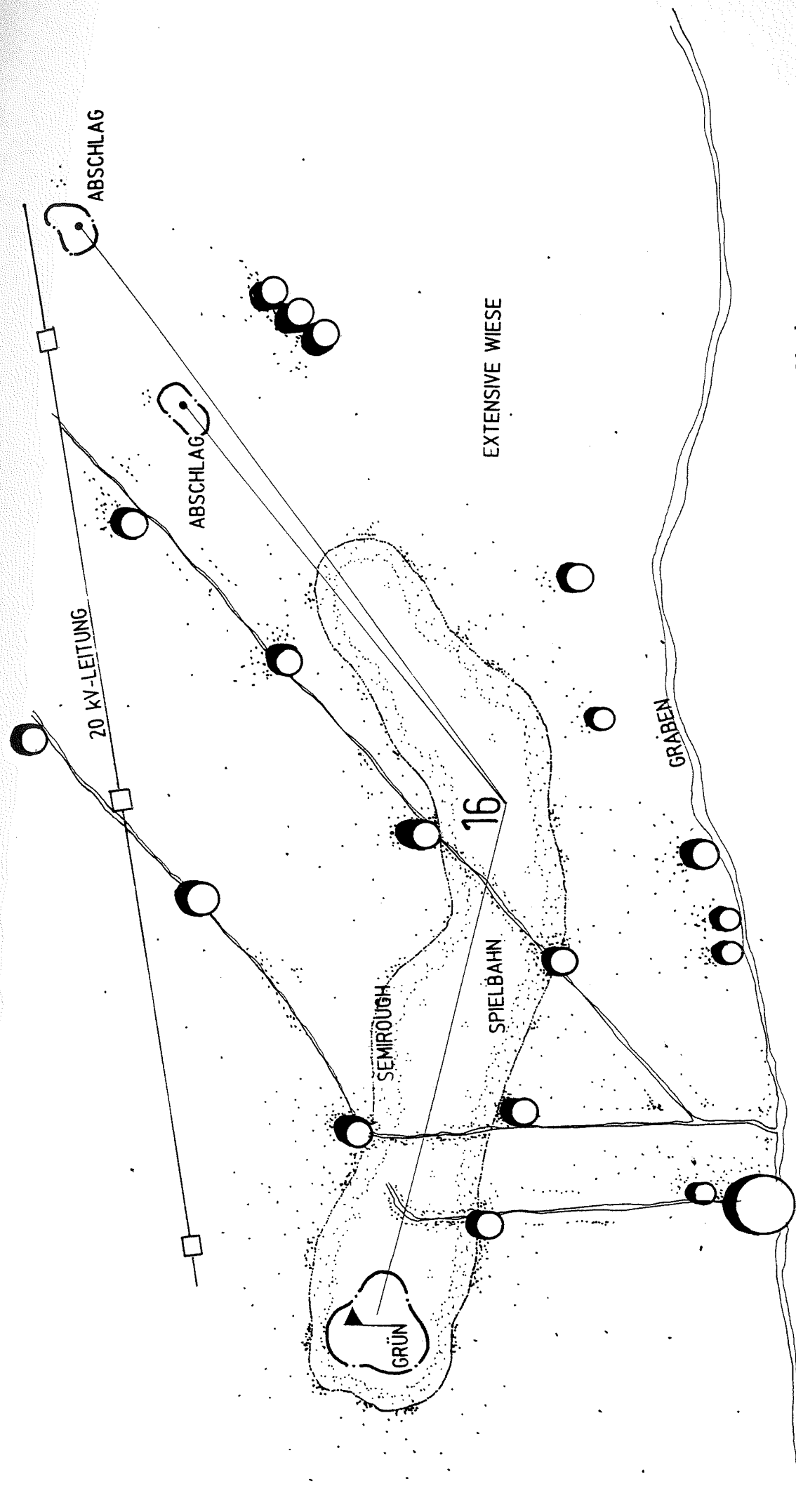
Anhang

- Liste der Grundstückseigentümer
- Schema Spielbahn
- Schematische Darstellung von intensiv gepflegten Flächen zu extensiv gepflegten Flächen
- Schematischer Schnitt durch eine Spielbahn im Bereich der Querung eines bestehenden Grabens
- Schema Bodenaufbau Grün und Abschlag
- Detail Parkplatz
- Schnitt Parkplatz
- Bilanzierung

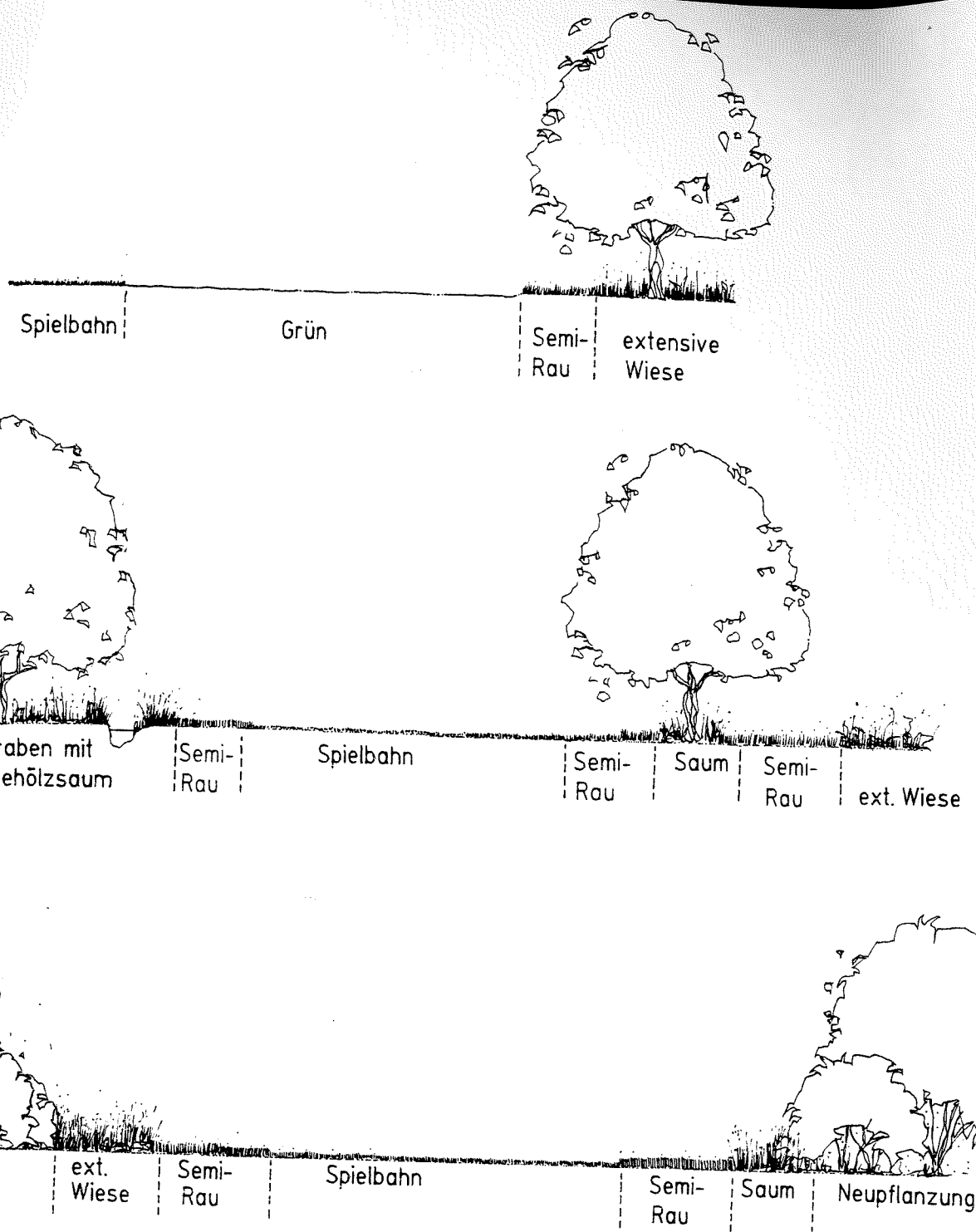
AZ: golfax12

Liste der Grundstückseigentümer

Flst. Nr.	223
"	" 229
"	" 234
"	" 269
"	" 42
"	" 42/9
"	" 42/10
"	" 230
"	" 231
"	" 232



Schema Spielbahn
 Golfplatz Schloß Wiechs GPI, Ismaning
 Büro Weinzierl, Ingolstadt



Schematische Darstellung der Übergänge von intensiv gepflegten Flächen (Spielbahn, Grün) zu extensiven Flächen und Krautfluren (Semirauh, Rauh)

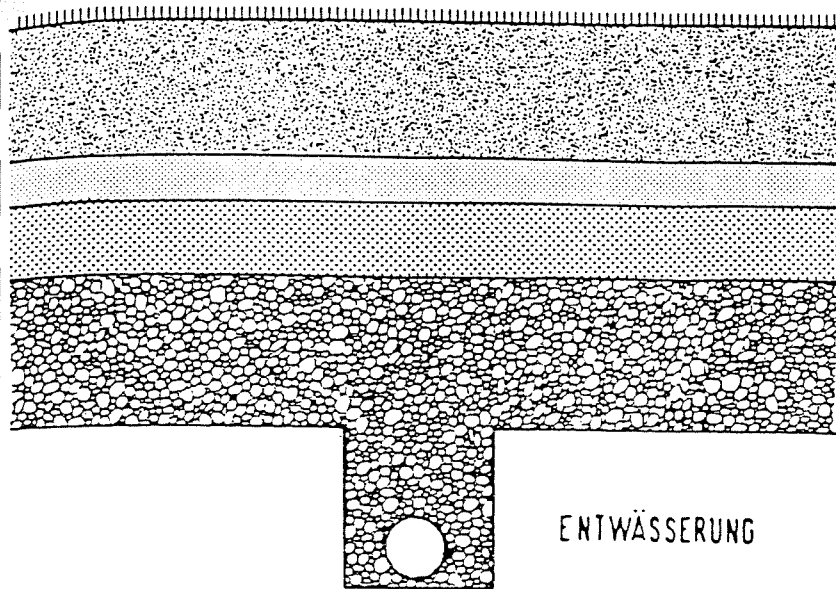
Golfplatz Schloß Wiechs
GPI, Ismaning/Büro W. Weinzierl, Ingolstadt



Schematischer Längsschnitt durch eine Spielbahn
im Bereich der Querung eines bestehenden Grabens

Golfplatz Schloß Wiechs

GPI, Ismaning/Büro W. Weinzierl, Ingolstadt



VEGETATIONSSCHICHT

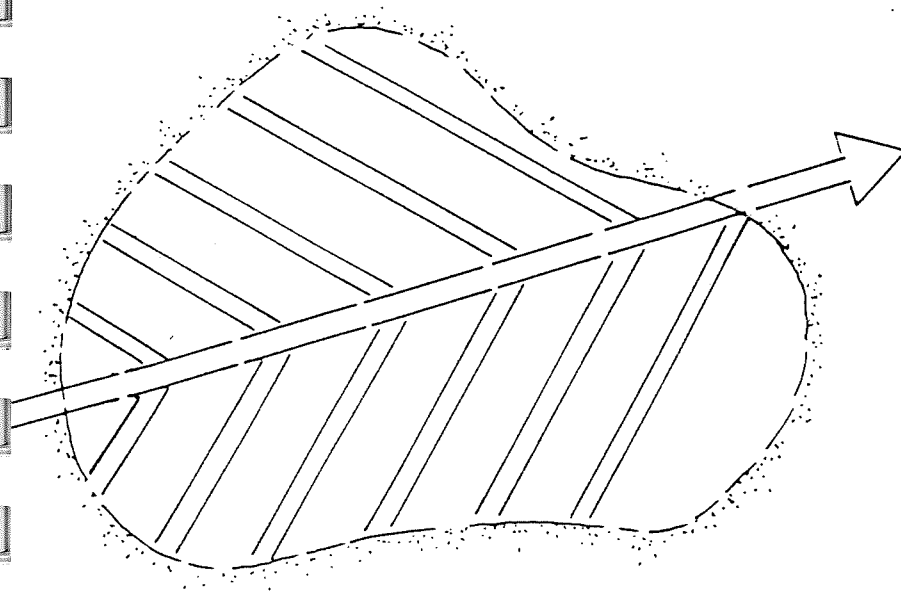
CA. 8-10 CM SAND + MUTTERBODEN

CA. 3 CM FEINER SAND

CA. 5 CM GROBER SAND

CA. 10 CM KIES

ENTWÄSSERUNG



ABLEITUNG IN NATURNAHE
BEREICHE (GRABEN, TEICH,
GGF. SICKERSCHACHT)

Schematische Darstellung des Bodenaufbaus mit Drainagen im Bereich
der Grüns und der Abschlüge

Golfplatz Schloß Wiechs

GPI, Ismaning/Büro W. Weinzierl, Ingolstadt

PARKPLATZ
SCHNITTE M=1:200

GOLFPLATZ SCHLOSS WIECHS
GPI, ISMANING
BÜRO WEINZIERL, INGOLSTADT

STELLPLATZE
(Schotterrasen)



ZUFABRT
(Nassgeb. Decke.)



STELLPLATZE
(Schotterrasen)

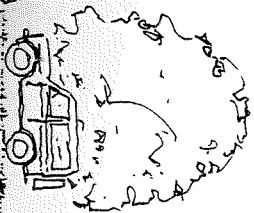
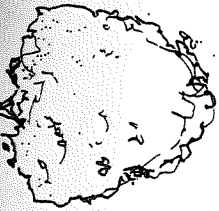
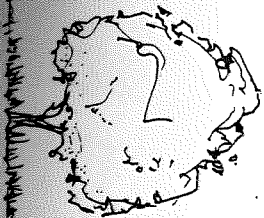
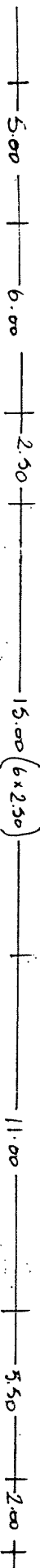


STREUOBST

EXTENSIVE WIESE



BEFLANZTER LÄRMSCHUTZWALL



Abschlag(Driving Range)

Unterstand

Zufahrt
(wassergeb. Decke)

Extensive Wiese

Streuobst

Stellplätze
(Schotterrassen)

Bedarfsstellplätze
(Schotterrassen)

bepflanzter
Lärmschutzwall

Parkplatz Lageplan
Golfplatz Schloss Wiechs
0 5 10 15 20 25 30 35
GPI, Ismaning

BÜRO WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTSARCHITEKT
85700 Ismaning, Postfach 10
Telefon (089) 4903-1440 Fax (089) 4903-1441

19.2.92

Gemeinde Steißlingen

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Golfplatz Schloß-Wiechs

Flächenbilanzierung

Bestand

Landwirtschaftlich genutzte Flächen		ha
Acker	ca.	55,2
Grünland	ca.	13,9
Brachflächen, Wiese	ca.	2,1
Sonstiges (Wege, Straße)	ca.	2,9
Summe Bestand		ca. 72,0
=====		=====
a) Spielbahnelemente		
Intensiv genutzte Flächen (Grüns, Abschläge)	ca.	1,8
Spielbahnbereich (Fairways)	ca.	18,3
Semirough	ca.	9,8
Driving-Range	ca.	2,4
Kurzplatz	ca.	1,8
Summe Spielbahnelemente		ca. 34,1
b) Naturnahe Elemente		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	ca.	28,9
geschlossene Gehölzbestände	ca.	4,3
Wasserflächen	ca.	1,0
Biotopbereich	ca.	1,8
Summe naturnaher Elemente		ca. 36,0
c) Sonstige Flächen		
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	ca.	0,8
Wege, Straße	ca.	0,8
Bereich Parkplatz	ca.	0,3
Summe sonstiger Flächen		ca. 1,9
Gesamtfläche	ca.	72,0
=====		=====