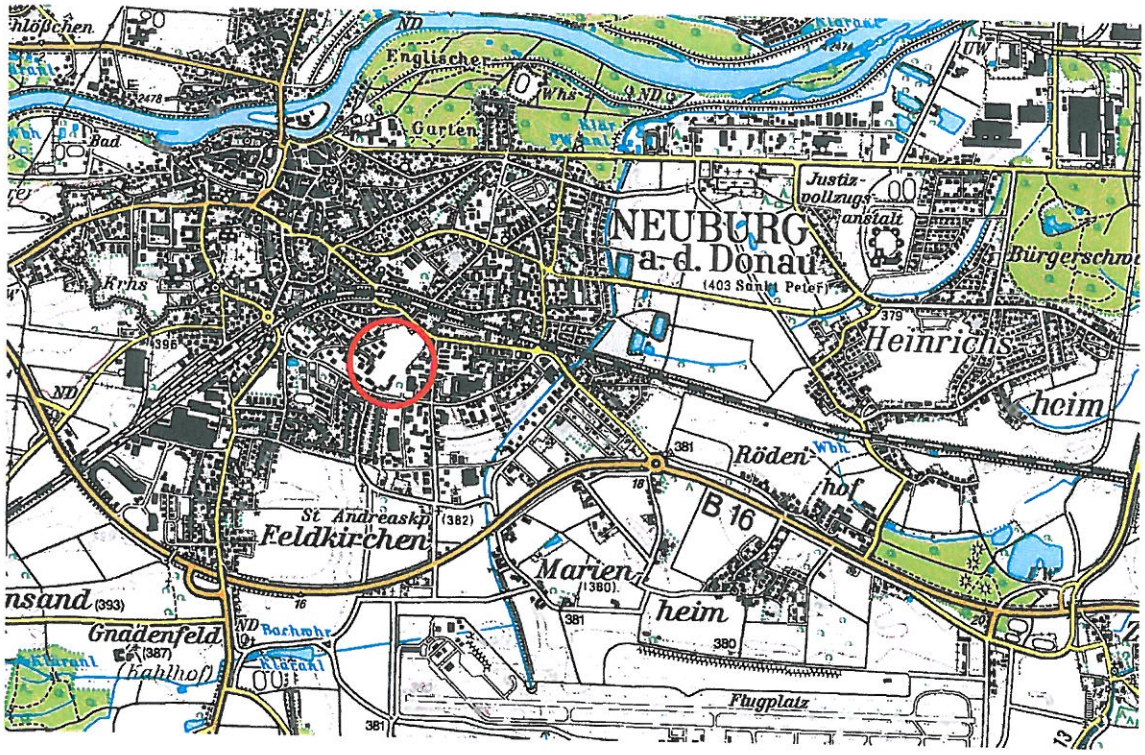
Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Nr. 4-09 "Golfplatz Neuburg-Gut Rohrenfeld"

Begründung



Stand: Juni 2020
Ergänzt Oktober 2020

Planung: **Stadt Neuburg a.d. Donau**
David Riek (Landschaftsarchitekt)

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

3. Flächennutzungsplanänderung

4. Ziel und Auswirkungen der Aufhebung

5. Auswirkung der Aufhebung auf die Umwelt

6. Besonderer Hinweis

7. Zusammenfassende Erklärung

Begründung

1. Verfahren / Vorgeschichte

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-09 „Golfplatz Neuburg-Gut Rohrenfeld" (siehe Anlage 1) und die parallele Flächennutzungsplanänderung wurden am 07.10.2009 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde für die Ausführung des „Ryder Cup" aufgestellt. Diese Maßnahme wird seitens des Eigentümers nicht weiterfolgt und somit ist dieser Bebauungsplan nicht mehr zielführend; deshalb hat der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 03.12.2019 die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beantragt.

In seiner Sitzung am 05.02.2020 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschlossen den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-09 „Golfplatz Neuburg-Gut Rohrenfeld" vom 07.10.2009 aufzuheben und die Verwaltung zu beauftragen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

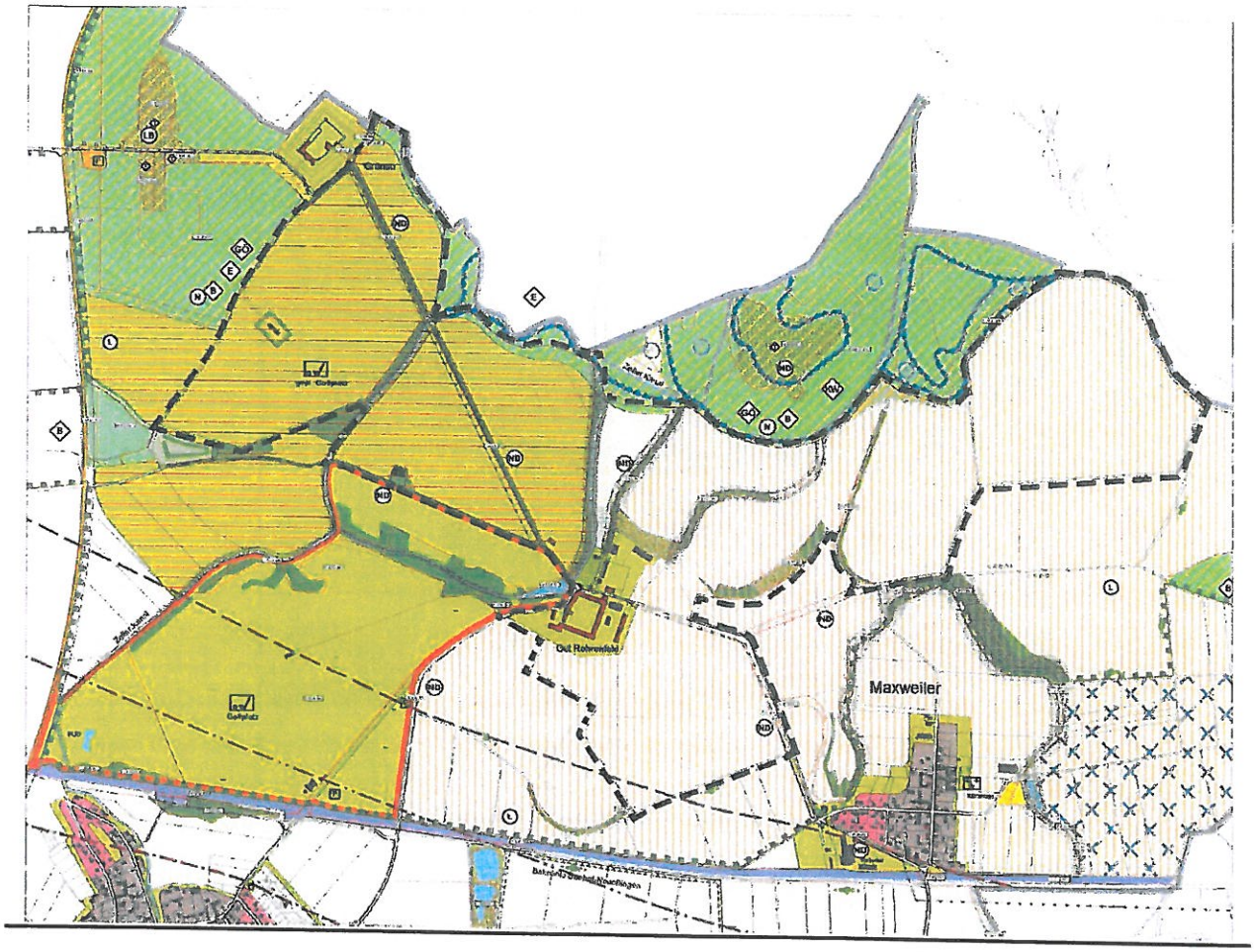
Der Flächennutzungsplan muss nicht zwingend im Parallelverfahren zur Aufhebung geändert werden, vorausgesetzt es erfolgt eine zeitnahe Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Zuge derer die Änderung dann mit aufgenommen wird.

2. Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

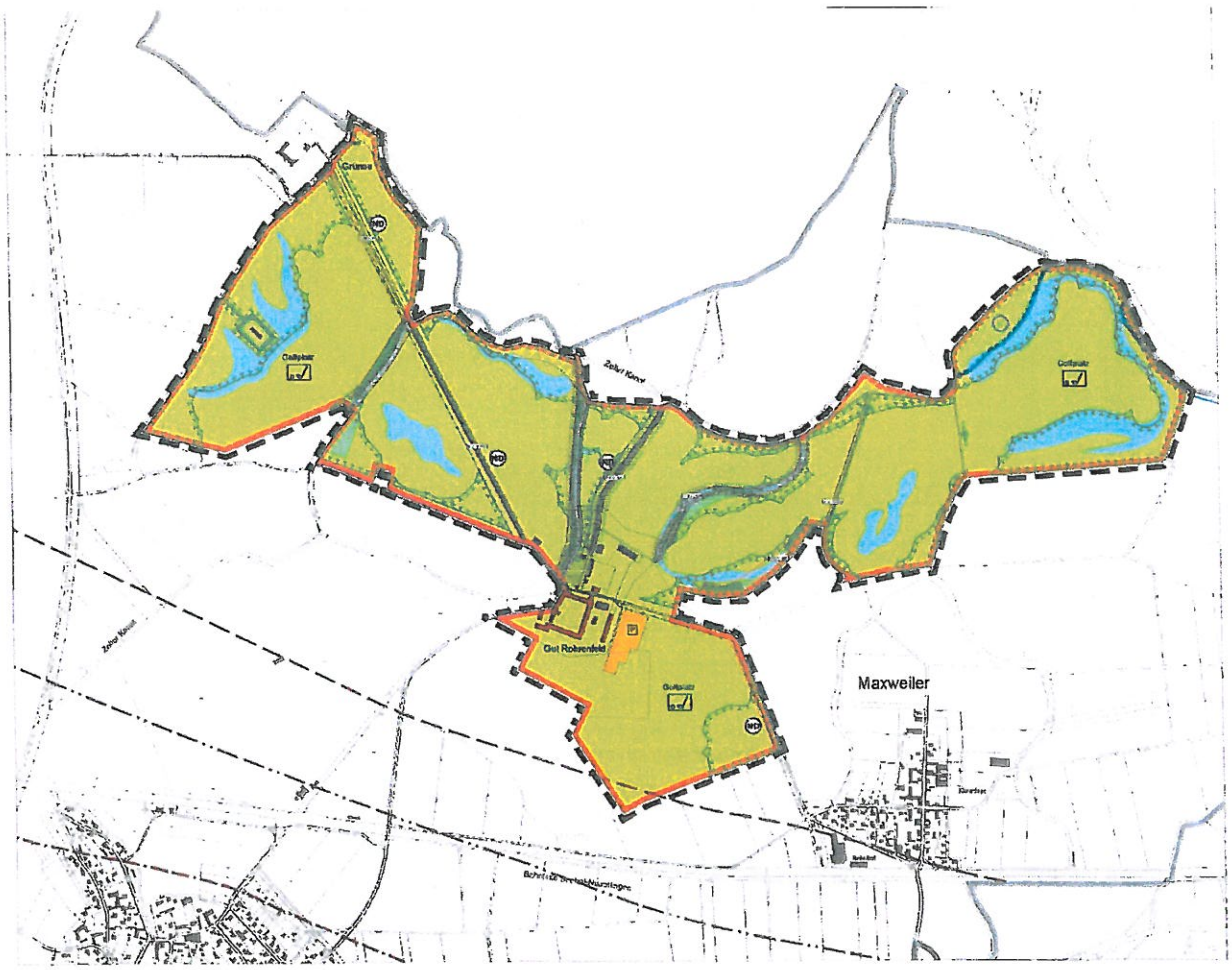
Der Geltungsbereich des rechtverbindlichen und hier aufzuhebenden Bebauungsplans liegt südwestlich vom Schloss Grünau ca. 7 km östlich vom Stadtzentrum Neuburg entfernt. Die Gesamtfläche des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 169,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen um das Hofgut Rohrenfeld. Der Großteil der Fläche liegt nördlich der Verbindungsstraße die von Heinrichsheim kommend, am Gut Rohrenfeld vorbei nach Maxweiler führt. Nach Norden schließen die Auwälder der Donauaue an.

3. Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung aufgrund des rechtverbindlichen Bebauungsplans in ein Sondergebiet wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen einer zeitnahen Fortschreibung geändert werden.



Flächennutzungsplan mit Markierung des Geltungsbereichs vor der Änderung



Flächennutzungsplan mit Markierung des Geltungsbereichs mit Änderung

Vor der Änderung aufgrund des hier behandelten Bebauungsplans war innerhalb des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landwirtschafts- und Ortsbild: Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge sowie Grünflächen dargestellt mit Gehölzstrukturen.

Mit der Änderung zum Golfplatz wurde diese Fläche größtenteils als Grünfläche mit Gewässerstrukturen (Weiher, Kleingewässer) dargestellt.

4. Ziel der Aufhebung

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4-09 „Golfplatz Neuburg-Gut Rohrenfeld" wurde für die Ausführung des „Ryder Cup" aufgestellt und im Jahr 2009 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan kam nie zu Ausführung, da der „Ryder Cup" nicht stattfindet und die Maßnahme daher seitens des Eigentümers nicht mehr weiterverfolgt wird. Eine Überplanung des Gebietes wie durch den, dieser Begründung zugrunde liegenden Bebauungsplan ist nicht mehr gegeben.

Durch die Aufhebung entfällt für das Gebiet die geplante Nutzung als Golfplatz und die derzeitige Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft bleibt erhalten.

5. Auswirkung der Aufhebung auf die Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan kam man bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung durch den Bau, die Anlage selbst und den Betrieb des Golfplatzes nur geringe Auswirkungen zu verzeichnen sind. Die deutlichste Änderung erfolgt durch die Wandlung von einer Agrarlandschaft zu einer Sport- und Freizeitlandschaft. Insgesamt sind die Umweltauswirkungen der Planung als gering zu betrachten.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplan und somit der Verbleibt der bisherigen Nutzung als Agrarlandschaft kommt es zu keinen negativen Umweltauswirkungen. Als positiv ist zu betrachten, dass die dieses Gebiet prägende Agrarlandschaft erhalten bleibt und auch keine belastenden Auswirkungen durch den Bau der geplanten Anlage entstehen.

Die Auswirkungen der Aufhebung auf die Umwelt sind somit als ausschließlich positiver Natur.

6. Besondere Hinweise

Laut Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG führen sieben Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet. Diese Fresnelzonen mit ihren entsprechenden Korridoren sind im zukünftigen Flächennutzungsplan bzw. Bauleitplanungen in Abstimmung mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu beachten und in die jeweiligen Vorplanungen zu übernehmen.

7. Zusammenfassende Erklärung

Für die Aufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4-09 "Golfplatz Neuburg-Gut Rohrenfeld" wurde im Zeitraum vom 19.03.2020 bis 30.04.2020 die frühzeitige Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Bis auf Hinweise der Telefonica Germany bezüglich Richtfunkverbindungen und deren Beachtung bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich gingen keine problematischen Einwände ein.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 18.06.2020 bis 24.07.2020. Hierbei wurden keine Bedenken oder Einwände gegen die Aufhebung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgebracht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2020 beschlossen den Satzungsbeschluss Nr. 81/2009 vom 28.07.2009 gemäß §10 Abs. 1 BauGB aufzuheben.

Neuburg an der Donau, 17. 09. 20
Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmehling
Oberbürgermeister