

Stadt Neuburg a. d. Donau

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.: 6-07 „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“

Anlass

Im Ortsteil Heinrichsheim ca. 4 km südöstlich vom Stadtzentrum Neuburg entfernt, soll durch die Ziegler Golfplatz GmbH ein öffentlicher Golfplatz entstehen.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung des Golfplatzes Heinrichsheim geschaffen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes grenzt im Osten und Süden an die Bebauung von Heinrichsheim. Die betroffenen Flurstücke sind in dem Luftbildplan M = 1 : 5.000 dargestellt und aufgeführt.

Die Gesamtfläche des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt 41,0 ha.

Im derzeit zur Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern eingereichten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Neuburg ist der Bereich bereits als Sondergebiet „Golfplatz“ ausgewiesen.



Abb.01: Luftbildausschnitt des Planungsgebiets

1. **Naturräumliche Grundlagen** **Naturraum, landschaftliche Lage**

Der Golfplatz Heinrichsheim liegt im Naturraum Nr. 063 – „Donaumoos“ in der Unter-einheit 063-D „Donauterrassen“.

Nach Norden grenzt die Bahnlinie Ulm – Donauwörth – Ingolstadt an.

Im Süden verläuft die Bundesstraße B16, bevor die Niederung des Donaumooses beginnt. Das Gebiet wird über die B16 und den höhenfreien Anschluss nach Neuburg-Zell an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Lage ist dem in der Anlage beigelegten Übersichtsplan M = 1:30.000 zu entnehmen.

2. **Topographie**

Das Gebiet des Golfplatzes liegt auf dem weitgehend ebenen Terrassenschotter der Donau. Die mittlere Geländehöhe ist bei 378 m üNN.

In einem Teilbereich verläuft ein ehemaliges Altwasser der Donau, welches sich durch eine im Gelände nur mehr zu erahnende Senke abzeichnet.

3. **Böden**

Auf den Molasseablagerungen des Tertiärs im Donautal entstanden überwiegend sandige Lehmböden bzw. tiefgründige Braunerden.

Nach dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes handelt es sich im Gebiet um „Pararenzina aus Flussmergel über carbonatreichem Schotter“ sowie um „Braunerden und Parabraunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe, z. T. tiefreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit mittlerer Hochflutlehmdecke“.

In den Altwasserschlingen überwiegt „Kalkgley, örtlich tiefreichend humos, aus Flussmergel“.

Die Wasserverhältnisse der Böden sind überwiegend frisch, in Mulden der Altwasser-rinnen eher feucht.

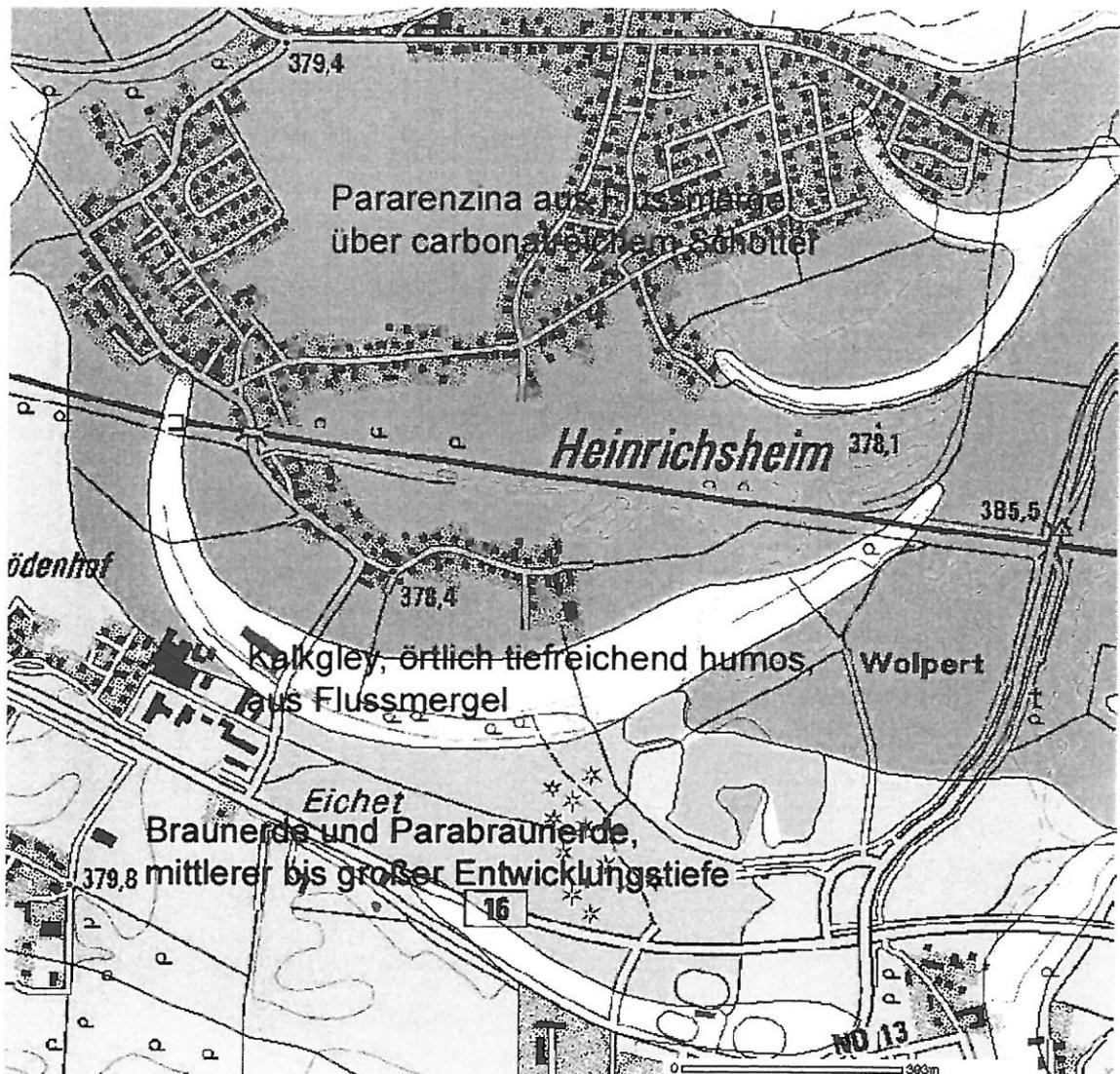


Abb.02: Auszug Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes www.geologie.bayern.de

Bei Geländemodellierungen ist auf ordnungsgemäße getrennte Abtragung von Oberboden und Unterboden zu achten.

Für den abgetragenen Oberboden sind geeignete Zwischenlagerflächen vorzuhalten.

Bereiche, die nicht für die Umgestaltung und Modellierung vorgesehen sind, sind vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu sichern (Absperrung durch Flatterleinen o.ä.).

4. Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die Vegetationseinheit, die sich bei der Auffassung aller Nutzungen auf einem Standort selbst einstellen würde. Im Kontinentalklima Deutschlands ist dies i. d. Regel Wald.

Nach MÜLLER + OBERDORFER (1974) wird das Donautal je nach Flussnähe und Grundwasserstand dem Eschen-Ulmen-Auwald (Querco-Ulmetum), Ulmen-Eichen-Hainbuchen-Auwald (Ulmo-Carpinetum) bis zum Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) zugeordnet. Die wichtigsten Baum- und Straucharten sind:

Baumarten:	Acer campestre	- Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Alnus incana	- Grauerle
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fagus sylvatica	- Rotbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Populus tremulus	- Aspe
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Ulmus glabra	- Bergulme
Straucharten:	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Haselnuss
	Crataegus laevigata	- Weißdorn
	Lonicera xylostrum	- Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

5. Wald- und Gehölzbestände

Nach Süden grenzt ein Waldbestand an, der gem. Waldfunktionsplan mit Funktionen für die Gesamtökologie und für den Biotopschutz sowie als Klimaschutzwald ausgewiesen ist.

Entlang der Bahnlinie Ulm-Donauwörth-Ingolstadt hat sich ein feldgehölzartig ausgebildeter Hecken- bzw. Waldsaum entwickelt.

Die beiden ehemaligen Kiesweiher sind durch einen Weiden- und Pappelsaum gut eingewachsen.

Entlang des wasserführenden Grabens der nach Osten abfließt, stocken einzelne mächtige Silberweiden.

Ansonsten fehlen im Plangebiet gliedernde Gehölzstrukturen.

6. Gewässer

Im Südosten des Plangebietes liegen zwei ehemalige Kiesweiher die inzwischen einer Freizeitnutzung (Fischerei) unterliegen.

Von Westen fließt der Rothenbach (Flur Nr. 1355/3) zu. In Höhe der Flurstücke 1352 und 1355 ist der Graben verrohrt. Erst außerhalb des Geltungsbereiches – in Höhe der Flur Nr. 1357/1436 – verläuft der Graben wieder in einem offenen Gerinne in Richtung der Bahnlinie.

Im Zuge des Baus der Spielbahn 9 soll der Graben auf dem Flurstück mit der Flur Nr.: 1355 wieder geöffnet und renaturiert werden.

7. Schutzgebiete

Flächige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz kommen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht vor.

Als schützenswerte und teilweise nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Biotop erfasst sind folgende Bereiche:

7233-0102

Magere Altgrasfluren entlang der eingleisigen Bahnlinie, teilweise von artenreichen Hecken und Gehölzgruppen unterbrochen

7233-0152

Bis zu 5 m hohe, ost- und westexponierte Straßenböschungen mit artenreichen Hecken bzw. Gehölzen bestockt

7233-0153

Alte flache Entnahmestelle an der Eisenbahn östlich Heinrichsheim; Weidengebüsch teilweise schilffreie Hochstaudenfluren. Im westlichen Teil sekundär entstandenes,

seggenreiches Kalkflachmoor mit Rote Liste Arten; auf trockenen Böschungen Bereiche mit Kalkmagerrasencharakter.

7233-0154

Westliches Ufer des großen Weihers nordwestlich Zell mit geschlossenem Gehölzsaum, Silberweiden, Eschen, Pappeln und Gebüsch

7233-0155

Naturnaher Hartholzbestand – „Eichet“ – südlich Heinrichsheim mit Eschen, Ahorn, Eichen; hoher Totholzanteil und abschnittsweise gut ausgebildeter frühjahrsgeophytenreicher Krautschicht.

In der Artenschutzkartierung des Landkreises ist eine Feuchtwiese mit Weidengebüsch südlich der Eisenbahn in Höhe des Grabendurchlasses erfasst.

7233-0069

Punktnachweis mit Vorkommen des Grasfrosches am nördlichen Rand des „Eichet“ in Höhe des Flurstücks mit der Flur Nr. 1349/7.

7233-0070

Auwaldtümpel innerhalb des Waldbestandes des „Eichet“

7233-0118

Flächiger Auwald „Eichet“ mit Auwaldtypischer Vegetation, vor allem

7233-0124

Ehemalige Auskiesung – Seitenentnahme – südlich der Bahnlinie mit wertvollem Vegetationsbestand; weitgehend identisch mit Biotop 7233-0153.

8. Versorgungsleitungen

Am nordöstlichen Waldrand verläuft eine 20 kV-Leitung der Stadtwerke Neuburg.

Der ordnungsgemäße Anschluss mit Ver- und Entsorgungsleitungen des geplanten Clubhauses südlich der jetzigen Hofstelle ist über das vorhandene Leitungsnetz in Heinrichsheim gewährleistet.

9. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

Im Rahmen des Scoping-Termins hat das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt darauf hingewiesen, dass bei Erdbewegungen im Bereich der Halbinsel des „Zauner-Weihers“ (Flur Nr. 1431) mit der Aufdeckung von Ablagerungen aus einer ehemaligen Hausmülldeponie zu rechnen ist.

10. Wegenetz

Durch die Errichtung der Driving Range muss der landwirtschaftliche Weg (Flur Nr. 1355/2 und 1358), der in Fortsetzung der Matthias-Bauer-Straße nach Osten führt, teilweise verlegt werden.

Um eine Verbindung für die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Feierabenderholung im Umfeld zu gewährleisten, wird der Weg über das Flurstück mit der Flur Nr. 1354 nach Norden und dann in Richtung Osten parallel zur Bahnlinie verlegt. Die anderen im Gebiet vorkommenden Wege bleiben erhalten und stehen der Öffentlichkeit auch weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

Zusätzlich wird der landwirtschaftliche Stichweg (Flur Nr. 1432) aufgelöst.

11. Eingriffsermittlung

11.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und
- Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches

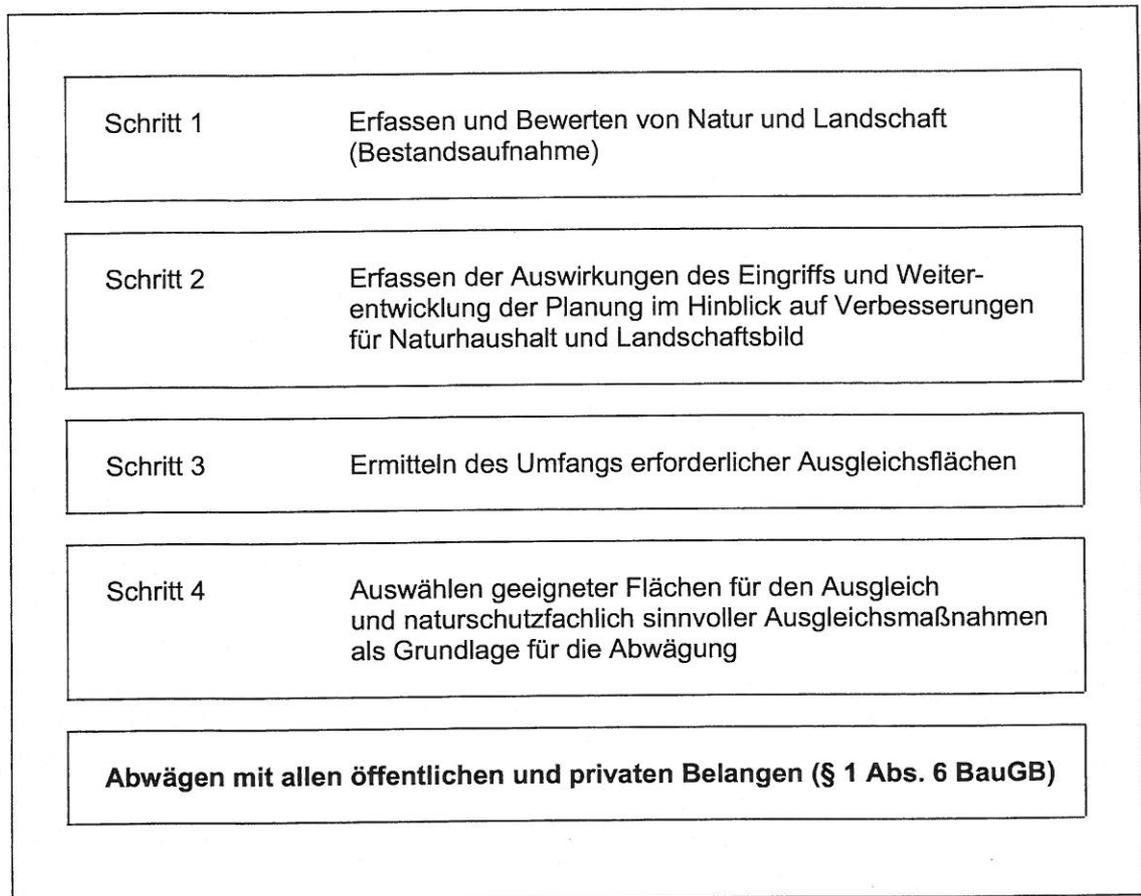
für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

11.2 Methodik

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden *'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'* in der Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):



11.3 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Aufgrund der Bestandsbeschreibung in Ziff. 1 bis 4 der vorliegenden Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan weist das Gebiet nur eine geringe Lebensraumfunktion mit hoher Bedeutung für die Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und Arten auf.

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet teilweise als „Fläche zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge“ ausgewiesen.

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Bedeutung der Schutzgüter ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (*Listen 1a-c im Leitfaden S. 28 - 33*).

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

- **Arten- und Lebensräume = Kategorie II:**
Ackerflächen und Grünland ohne besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz
- **Boden = Kategorie I, unterer Wert:**
z.T. unempfindliche Böden (Pararendzina sowie Braunerden und Parabraunerden)
- **Wasser = Kategorie I, unterer Wert:**
keine Grundwasserschutzfunktion
- **Klima und Luft = Kategorie I, oberer Wert:**
Gebiet mit geringer Klimaausgleichsfunktion
- **Landschaftsbild = Kategorie I, oberer Wert:**
landwirtschaftliche Nutzfläche am Ortsrand ohne gliedernde naturnahe Strukturen

In der Summe der Bewertung nach den Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Einstufung in **Kategorie I, oberer Wert** festgelegt.

11.4 Eingriffsregelung – Ermittlung der Eingriffsschwere

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem *'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'* sind dabei *'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)'* zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen. Der vorliegende Bebauungsplan wird dem Typ B (niederer Versiegelungsgrad) zugeordnet.

11.5 Bilanzierung – Festlegung des Kompensationsfaktors

Aus der Überlagerung der Bestandsbewertung *'Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild'* mit *'der Eingriffsschwere'* ergibt sich die differenzierte Beeinträchtigungsintensität.

Im *'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'* ist zu dieser Überlagerung eine *'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren'* dargestellt (*Leitfaden S. 13* verkürzt dargestellt):

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung	Feld A III 1,0 - 3,0	Feld B III 1,0 - 3,0

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen für den Vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan ergibt daher:

Typ	Erläuterung / Beschreibung des Standortes	Fläche in m ²	Faktor	Ausgleichserfordernis in m ²
B I	Acker- und Grünlandfläche ohne besondere Funktion für den Arten- und Biotopschutz	13.870	0,1-0,5*	4.270

* entsprechend der ausführlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der Anlage

12. Ausgleichsmaßnahmen

Im Vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan sind insbesondere in den Flächen die nicht der Golfnutzung dienen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die gleichzeitig Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind.

Diese Flächen, die mosaikartig den Golfplatz entsprechend eines Biotopverbundes durchziehen, umfassen insgesamt ca. 9,5 ha, davon werden naturschutzfachlich 4,3 ha als Ausgleich angesetzt (vergl. Tabelle „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ in der Anlage).

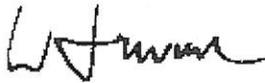
Damit ist der nach dem Naturschutzgesetz geforderte Ausgleich im Gebiet erbracht und der räumlich funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort gegeben.

13. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg nach § 12 Abs. 2 und 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist daher auf die besondere Genehmigung insbesondere bei der Aufstellung von Baukränen zu achten (§ 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG).

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Schutzbereich der TACAN-Anlage Neuburg. Die Planung von Gebäuden ist nach § 3 Abs. 1 des Schutzbereichsgesetzes gesondert vorzulegen.

Ingolstadt, 26. September 2006



Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekt

Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff:						
Realnutzung	Bedeutung*	Planung	Nutzungs- grad	Fläche ha	Komp.- Faktor	Ausgleichs- bedarf ha
Acker	gering	Weg, Parkplatz wassergebun- dene Oberflä- che	hoch	0,600	0,3	0,180
Acker	gering	Gebäude	hoch	0,297	0,5	0,149
ruderales Staudenflur	gering	Spielbahn	mittel	0,490	0,2	0,098
Summe:				1,387		0,427

* =Bedeutung für Natur-
haushalt und Land-
schaftsbild

Ausgleich:				
Realnutzung	Planung	Fläche ha	Ausgl.- Faktor	Ausgleich ha
Acker	Spielbahn	20,398	0,1	2,040
Grasweg	Spielbahn	0,095	0,1	0,010
Grasweg	Ausgleich Gras-Kraut	0,032	0,1	0,003
Acker	Ausgleich Teich	6,324	0,3	0,632
Acker	Ausgleich Gehölze	1,042	0,5	0,521
Acker	Ausgleich Gras-Kraut	2,190	0,5	1,095
Summe:		30,081		4,301

Flächenbilanz, alle Angaben in ha

Golfflächen		Naturnahe Flächen	
Abschläge	0,23	Feuchtflächen	2,13
Bunker	0,34	Trockenflächen	1,19
Fairway	7,27	Hochstaudenfluren	2,89
Grüns	1,16	Gehölze	2,09
Semirough + Hardrough	12,03	Gewässer, Teiche	1,40
		Restflächen Stauden Groß- krautflur	10,61
Summe	21,03	Summe	20,31

Summe gesamt (21,03 + 20,31)	41,34
zuzügl. Bestand: Wege	1,74
Gewässer	5,23
Gebäude geplant	0,16
Gehölz	1,11
Gesamtsumme $\hat{=}$ Geltungsbereich	49,58

AZ: L:\A104_Golfplatz Neuburg-Heinrichsheim\Text\Begründung.doc - v.Sp./he

Stadt Neuburg a. d. Donau

Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a) BauGB

Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.: 6-07 „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“

26. September 2006

**BÜRO
WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Büro W. Weinzierl
Landschaftsarchitekten
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25
e-mail: wolfgang.weinzierl@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

3. Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Quellenverzeichnis

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen bei der Stadt Neuburg a. d. Donau geschaffen, im Ortsteil Heinrichsheim einen öffentlichen Golfplatz zu errichten und zu betreiben.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich im M = 1:5.000 und umfasst die dort genannten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 41 ha.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan sind - durch Planzeichen sowie durch Text - Festsetzungen getroffen, die die städtebaulichen und grünordnerischen Voraussetzungen schaffen, die Fläche als Golfplatz zu nutzen. Der Golfplatz wird privat betrieben und als öffentliche Golfanlage geführt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen/Golfplatz gemäß § 10 BauNVO BauGB fest

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Einschlägige Fachgesetze

- das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG-Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005
- das Baugesetzbuch – BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005
- das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikrechts vom 21.12.2004

Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplanung:

Neuburg a. d. Donau ist nach dem Landesentwicklungsprogramm und gem. der Raumnutzungskarte der Region 10 als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Neu-Ulm – Regensburg ausgewiesen.

Im Regionalplan der Region 10 ist die Donauniederung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (B I 8.1 – 8.3 Z) ausgewiesen. Als ein Teil ist im südlichen Randbereich der naturnahe Hartholzbestand – „Eiche“ – südlich Heinrichsheim abgegrenzt. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonders Gewicht zu.

Flächennutzungsplan:

Im derzeit zur Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern eingereichten Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau ist der Bereich als Sondergebiet Golfplatz ausgewiesen. In Teilbereichen (ehemaliger Donaumäander) sind die Flächen zur Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung vorgesehen.

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen:

Im Untersuchungsraum sind keine rechtskräftigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Ebenso sind keine Schutzgebiete nach den europäischen FFH-Richtlinien (Natura 2000) sowie der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Biotope sind durch das Vorhaben direkt nicht betroffen. In der Stadt-Biotopkartierung sind jedoch im Umfeld einige Biotope kartiert worden. In unmittelbarer Nähe liegen folgende Biotope:

7233-0102

Magere Altgrasfluren entlang der eingleisigen Bahnlinie, teilweise von artenreiche Hecken und Gehölzgruppen unterbrochen

7233-0152

Bis zu 5 m hohe, ost- und westexponierte Straßenböschungen mit artenreichen Hecken bzw. Gehölzen bestockt

7233-0153

Alte flache Entnahmestelle an der Eisenbahn östlich Heinrichsheim; Weidengebüsch, teilweise schilffreie Hochstaudenfluren; im westlichen Teil sekundär entstandenes, seggenreiches Kalkflachmoor mit Rote Liste Arten; auf trockenen Böschungen Bereiche mit Kalkmagerrasencharakter

7233-0154

Westliches Ufer des großen Weihers nordwestlich Zell mit geschlossenem Gehölzsaum, Silberweiden, Eschen, Pappeln und Gebüsch

7233-0155

Naturnaher Hartholzbestand – „Eichet“ – südlich Heinrichsheim mit Eschen, Ahorn, Eichen; hoher Totholzanteil und abschnittsweise gut ausgebildeter frühjahrsgeophytenreicher Krautschicht

In der Artenschutzkartierung des Landkreises ist eine Feuchtwiese mit Weidengebüsch südlich der Eisenbahn in Höhe des Grabendurchlasses erfasst. Eine Beeinträchtigung durch die Golfnutzung wird jedoch aufgrund der Abstandsflächen ausgeschlossen.

Außerdem sind im „Eichet“ Auwaldtümpel vorhanden die sich aus alten Bombentrümmern aus dem 2. Weltkrieg erhalten haben mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Am nordwestlichen Waldrand ist ein Lebensraum des Grasfroschs kartiert.

Die o. g. Fachgesetze und Fachplanungen wurden bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt. Den Belangen des Umweltschutzes ist wie folgt Rechnung getragen worden:

Durch die Golfnutzung wird der Einsatz von Agrochemikalien gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung erheblich reduziert. Somit werden die Böden und der Grundwasserhaushalt nachhaltig geschützt. Bisherige, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingte Beeinträchtigungen, insbesondere auf das Schutzgut „Boden“ und „Wasser“, werden reduziert bzw. bleiben zukünftig völlig aus.

In den nicht für die Golfnutzung vorgesehenen Teilflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen hat die natürliche Entwicklung für Arten und deren Lebensräume Vorrang.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete

Schutzgut Mensch

Der Golfplatz liegt direkt am Ortsrand von Heinrichsheim. Heinrichsheim ist im Flächennutzungsplan von Neuburg a. d. Donau als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Golfnutzung wird das Wohnen in Heinrichsheim nur unmittelbar durch den Spielbetrieb beeinträchtigt. Die Erschließung des Golfplatzes erfolgt über den höhenfreien Anschluss an der B16 bei Zell von Südosten aus. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Matthias-Bauer-Straße kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Tiere

Der überwiegende Teil der Vorhabensfläche hat aufgrund der bisherigen intensiven

landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für den faunistischen Artenschutz.

In den kartierten Biotopbereichen kommen einzelne schützenswerte Arten vor, die jedoch durch die Golfnutzung nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Pflanzen

Schützenswerte Pflanzenbestände befinden sich nur noch in kleinen Teilbereichen der kartierten Biotope. Der überwiegende Teil der Vorhabensfläche ist strukturarm und ohne nennenswerte artenrelevante Pflanzenvorkommen. In den randlichen Gehölzstrukturen bzw. dem südlichen Wald kommen folgende Arten vor:

Feld-Ahorn	Acer Campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Pappel	Populus spec.
Weide	Salix alba.

In den Gehölz- und Gebüschgruppen:

Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera Xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulg.
Seidelbast	Daphne mezereum
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus levigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

Schutzgut Boden

Bei den Böden handelt es sich überwiegend um ehemalige Aueböden, die auf den postglazialen Kiesablagerungen der Donau liegen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind diese Böden sehr stark umgelagert worden, in Teilbereichen haben starke Verebnungen und Bodenverlagerungen stattgefunden.

Im Bereich des Zauner-Weiher ist die Halbinsel künstlich aufgefüllt worden. Dabei ist eine Verfüllung mit Bauschutt u.ä. Materialien nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes nicht auszuschließen.

Die Wasserverhältnisse der Böden sind insgesamt als frisch bis feucht zu bezeichnen (vgl. Ausführungen unter Ziff 5.5).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Vorhabensgebiet liegen zwei Weiher, die durch ehemaligen Nassabbau entstanden sind. Die Weiher werden als Fischgewässer genutzt und sind durch Ufergehölze weitgehend in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Ufer sind sehr steil ausgebildet; natürliche Verlandungsbereiche bzw. Flachufer mit entsprechender Biotopqualität fehlen fast gänzlich.

Grundwasser

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet hat nach Auswertung der Grundwasserdaten der Stadt Neuburg a. d. Donau für den Planungsbereich einen mittleren Flurabstand von 1,00 bis 2,00 m.

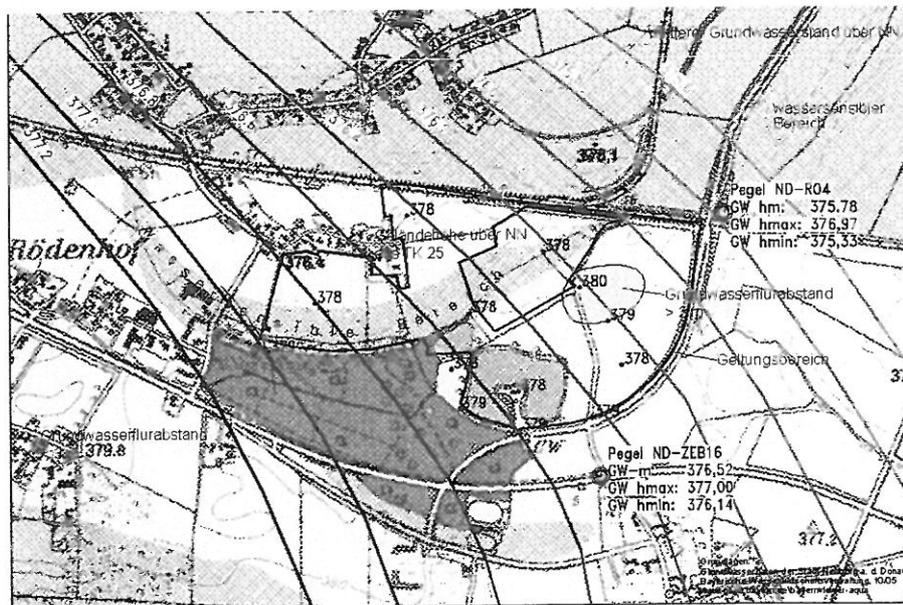


Abb.: Grundwasserflurabstände im Planungsgebiet nach Angaben der Stadt Neuburg a. d. Donau, 2005

Die Altarmschlinge südlich Heinrichsheim ist als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen.

Quell- oder andere Wasserschutzgebiete kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist mäßig kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 °C bis 8 °C

Der Jahresniederschlag beträgt ca. 620 - 680 mm/a.

Die offenen Acker- und Grünlandflächen sind typische Kaltluftentstehungsgebiete.

Die Auwälder sind Frischluftproduzenten. Durch das Temperaturgefälle zwischen kühlem Offenland und wärmeren Wäldern bzw. Siedlungsflächen entsteht ein insbesondere für Siedlungsgebiete wichtiger Luftaustausch, der entsprechend den topografischen Verhältnissen in Bahnen ab- bzw. zuläuft.

Schutzgebiet Landschaft

Die Landschaft im Untersuchungsgebiet ist den naturräumlichen Einheiten des Donautales – und hier der Nr. 063 - „Donaumoos“ in der Untereinheit 063-D „Donaurassen“ – zuzuordnen.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan als Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Donauniederung“ ausgewiesen.

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Siedlung Heinrichsheim, der Bahnlinie Ulm-Donauwörth-Ingolstadt im Norden sowie durch die B16 und den NATO Flugplatz Neuburg-Zell im Süden stark geprägt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern

Im Folgenden werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft beschrieben.

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes.

Bereiche mit hohem Grundwasserstand bei geringer Deckschicht und hoher Durchlässigkeit, weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung des Grundwassers auf.

Die klimatische Situation beeinflusst zum einen die Pflanzen- und Tierwelt. Zum anderen ist das Wohlbefinden des Menschen und damit die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungseignung der Landschaft vom Klima abhängig. Das Bearbeitungsgebiet ist nach klimaökologischen Funktionen weitgehend einheitlich zu bewerten. Die Gehölze und der bestehende Wald – „Eichet“ – sind hervorragende Frischluftproduzenten.

Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe

des Raums (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv.

Die bereits o.g. infrastrukturellen Vorbelastungen (B16, NATO Flugplatz) wirken sich auch auf die Erholungseignung des Raumes aus und beeinträchtigen diese.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Vorrangig gehen durch den Bau des Golfplatzes Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Bundesweit nimmt die Landwirtschaft jedoch in den letzten Jahrzehnten ständig ab, so dass der weitere Flächenverlust für die Landwirtschaft nicht relevant ist, zumal der überwiegende Teil der Grundstücke im Besitz des künftigen Betreibers selbst ist bzw. seit Jahren für die landwirtschaftliche Nutzung gepachtet ist.

Der öffentliche Golfplatz Heinrichsheim stellt darüber hinaus einen großen Standortvorteil für die Stadt Neuburg a. d. Donau dar. Golfplätze gelten bei Entscheidungen über Wirtschaftsstandorte als positive Angebote im Rahmen der Freizeitbeschäftigung.

Für andere Freizeitnutzungen, wie Wandern, Radfahren, Spaziergehen stellt die Erweiterung keine Einschränkung dar, da klassifizierte öffentliche Wander- oder Radwege nicht betroffen sind. Die Nutzung der zu erhaltenden Flurwege bleibt auch weiterhin möglich.

Bisher als Ackerflächen genutzte Bereiche werden in Grünland umgewandelt. Dadurch wird eine Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes erreicht. Die sich entwickelnden naturnahen Flächen außerhalb der Golfnutzung tragen zu einer langfristigen Verbesserung der Biotopstrukturen im Ortsrandbereich von Heinrichsheim bei.

Baubedingte Wirkfaktoren

Durch den Bau der Abschläge, Spielbahnen, Grüns und Bunker ergeben sich verschiedene baubedingte Wirkfaktoren:

- Staubemissionen i.R. der Erdarbeiten
- Schallemissionen durch Arbeitsmaschinen wie Gräder, Raupe, LKW etc.
- Mechanische Bodenbelastung durch Baufahrzeuge
- Bodenabtrag- und -auftrag
- Erschütterungen

Aufgrund des Einsatzes von Raupen und LKW treten lokale Erschütterungen auf, die jedoch in der Summenwirkung zu vernachlässigen sind.

Insgesamt sind die baubedingten Wirkungen von geringer Gesamtwirkung, da zum einen der Bau in einzelnen Bauphasen umgesetzt wird und damit die Auswirkungen

auf Teilflächen beschränkt bleiben. Zum anderen wird der Bau im Überwiegenden durch die Betreiber selbst mit landwirtschaftlichen Maschinen realisiert, was gegenüber der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Veränderung darstellt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Anlage eines Golfplatzes und die technischen Anforderungen an die Bespielbarkeit eines Platzes setzen Unterhaltungs- und Pflegearbeiten voraus. Wesentliche betriebsbedingte Wirkungen sind somit die Mahd der Abschläge, Spielbahnen in unterschiedlicher Intensität.

Die Abschläge und Grüns werden in Kunststoffrasen ausgeführt. Dadurch ist eine tägliche Mahd nicht notwendig. Die Mahd der Spielbahnen ist gestaffelt, der zentrale Spielbahnbereich wird wöchentlich 2-3 mal gemäht, die Ränder und das Semirough 1 mal pro Woche und das Hardrough 2-3 mal im Jahr, je nach Wüchsigkeit des Grases.

Darüber hinaus setzt die richtige Pflege von Golfplätzen auch eine auf die Standortverhältnisse (Wasserverfügbarkeit, Bodenart, Bodenfeuchte, Niederschlagsmenge etc.) angepasste Düngung voraus.

Die Düngereinsätze richten sich nach der Jahreszeit, den natürlichen Niederschlagsmengen sowie dem Düngebedarf der jeweiligen Gräser. Grundsätzlich ist jedoch von einer erheblich geringeren Düngermenge im Vergleich zur konventionellen Landwirtschaft auszugehen.

Durch die Kunststoff-Grüns und -Abschläge wird eine Düngung dieser sonst am intensivsten gedüngten Bereiche innerhalb eines Golfplatzes nicht notwendig. Die Düngemengen sind damit erheblich reduziert.

Schutzgut Mensch

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Die Siedlungsränder der als Mischgebiet ausgewiesenen Ortschaft Heinrichsheim sind im Minimum ca. 30-50 m von den Golfspielbahnen entfernt. Eine Beeinträchtigung des Wohn- und Arbeitsumfeldes ist auszuschließen.

Positiv wirkt sich die Erweiterung des Golfplatzes auf die Arbeitsplatzsituation aus. Durch den Betrieb des Golfplatzes werden langfristig ca. 5 weitere Vollerwerbsarbeitsplätze geschaffen.

Auch auf den Fremdenverkehr und die Standortattraktivität der Stadt Neuburg a. d. Donau wird sich der öffentliche Golfplatz positiv auswirken.

Schutzgut Tiere

Besonders geschützte Tierarten kommen im Planungsgebiet nicht vor. Über die derzeitige Beunruhigung (Flugplatz, Bahnlinie, Landwirtschaft) hinaus ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Im Bereich des großen südlichen Weihers, der fischereilich genutzt wird, ist mit einer räumlich auf kurze Uferabschnitte beschränkten Beeinträchtigung zu rechnen. Aufgrund der Gewässergröße und der verbleibenden unberührten Uferabschnitte wird jedoch von keiner erheblichen Auswirkung auf die Fischpopulation ausgegangen.

Durch entsprechende Uferrenaturierungsmaßnahmen (Abflachungen) entstehen neue, bisher fehlende, Biotopbereiche die zu einer grundsätzlichen Verbesserung des Lebensraumangebotes an den entsprechenden Oberflächengewässern führen.

Schutzgut Pflanzen

Der Betrieb des Golfplatzes führt in Teilen des bisher landwirtschaftlich genutzten Areals zu Intensivierungen. Die Spielbahnen, Abschläge und Grüns sind intensiv genutzte Sportrasenflächen die keine Relevanz für den floristischen Artenschutz haben. Gegenüber der bisherigen Ackernutzung ist dies jedoch nicht erheblich.

Auf den übrigen Flächen, die nicht für die Golfnutzung vorgesehen sind, werden sich dagegen durch eine zunehmende Extensivierung langfristig Arten der feuchten und mageren Krautfluren einstellen, die hohe Bedeutung für den Artenschutz haben. Diese netzartigen Hochstaudenfluren erfüllen eine wichtige Funktion im Sinne einer Biotopvernetzung und tragen so zur Bereicherung der Landschaft und des Naturhaushaltes südöstlich von Neuburg a. d. Donau bei.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, führen zu einer Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Pflanzenbestände ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich werden bei den Bodenbearbeitungen im Rahmen des Golfplatzbaus die gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz beachtet. So wird der humose Oberboden immer getrennt abgeschoben und gelagert, so dass eine Durchmischung mit anderen Bodenschichten ausgeschlossen wird.

Beim Bau der Abschläge, Spielbahnen und Grüns wird in Teilbereichen der Boden in seiner Lage und Schichtung verändert. Aufgrund der Anforderungen an die Durchlässigkeit sowie die Durchwurzelbarkeit wird der Bodenaufbau vor allem durch Beimischung von Sand verändert.

Außerdem muss für eine bessere Spielbarkeit der Boden in Teilbereichen abgegraben bzw. aufgefüllt werden. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Bodenveränderungen von $\pm 2,00$ m festgesetzt. Diese Bodenveränderungen sind auf Teilflächen beschränkt.

Bei der Anlage der geplanten Teiche wird Boden abgegraben. Der Boden wird zur Modellierung in den Uferbereichen sowie zum Ausbau der neuen Abschläge und Grüns genutzt. Insgesamt wird bei einer Abgrabungstiefe von max. 4,00 m und einer Teichfläche von ca. 1,0 ha 30.000 m³ Boden ausgebaut.

In Teilbereichen der zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmenflächen, werden die durch die landwirtschaftliche Nutzung stark überdüngten Oberbodenschichten durch Abtrag reduziert, so dass sich magere und sehr stark standortspezifische Vegetationsformen entwickeln können.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Flurabstände ist das Grundwasser durch die Planung nur mittelbar betroffen.

Golfplätze werden in Abhängigkeit von den natürlichen Niederschlagsmengen teilweise intensiv beregnet. Das hat den Vorteil, dass die Feldkapazität der Böden nicht sehr stark absinkt und damit auch die Grundwasseranreicherung relativ hoch ist. Das Beregnungswasser versickert und mit der Versickerung können auch Düngemittel aus den Golfflächen mit in das Grundwasser ausgewaschen werden. Da die Böden jedoch überwiegend Lehmböden sind, die eine große Speicher- und Pufferfähigkeit besitzen und ausschließlich Langzeitdünger mit sehr geringer Auswaschungsrate verwendet werden, sind diese Auswirkungen zu vernachlässigen.

Langjährige Untersuchungen (die übrigens mehr als 10 Jahre gelaufen sind) von Skirde, Uni Gießen und Schulz und Hardt, Uni Hohenheim haben nachgewiesen, dass die Auswaschungsrate auf Golfplätzen, insbesondere unter den Golfgrüns bei 1-3 % maximal der eingebrachten Nitrate liegt. Damit haben sich Golfanlagen in Wasserschutzgebieten der Zone I und II bisher als stark mindernd auf den stofflichen Eintrag herausgestellt (Golfplatz Ulm-Neu-Ulm, Illerrieden; Golfplatz Munzingen-Tuniberg, Freiburg; Golfplatz Ebnet, Freiburg – allesamt übrigens Wasserschutzzone I und II; Golfplatz Mannheim-Viernheim; Golfplatz Obere Alp u.a.)

Im Plangebiet ist die Anlage von fünf Teichen vorgesehen, dadurch entstehen neue, künstliche Gewässer. Die Teiche werden mit Grundwasser gespeist.

Die Uferbereiche werden je nach Lage zu den angrenzenden Flächen teilweise intensiv gepflegt sein, teilweise jedoch auch naturnah mit Übergangsbereichen der wechselfeuchten Zone ausgebildet.

Durch die Anlage dieser künstlichen Gewässer entsteht ein für den Naturraum durchaus typischer Lebensraumtyp, der insgesamt – nach einer entsprechenden Entwicklungszeit von wenigen Jahren – positive Auswirkungen im Naturhaushalt haben wird.

Schutzgut Klima/Luft

Die Golfplatznutzung wird gegenüber dem bisher schon vorherrschenden Offenland (Ackerflächen) des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft haben.

Die Kaltluftentstehung bleibt gegenüber der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung weitgehend gleich. Die Umwandlung der Ackerflächen in Grünland wird die Kaltluftentstehung positiv beeinflussen.

Auch die neu geschaffenen Wasserflächen werden sich kleinräumig positiv auf das Temperaturgefüge auswirken.

Schutzgut Landschaft

Der Landschaftscharakter wird durch Nutzung als Golfplatz nur gering bis mittel verändert. Die Golfbahnen mit den Abschlägen, Grüns und Bunkern werden im Wechsel mit extensiven, mageren Wiesen und feuchten Hochstauden das Bild einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft nicht nachteilig verändern. Die vorgesehenen Extensivierungsmaßnahmen und die Pflanzung einzelner Gehölze bzw. Gehölzgruppen tragen dazu bei, dass das vorherrschende Landschaftsbild positiv bereichert wird.

Den im Regionalplan formulierten Zielen zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, der Boden und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung kommen die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nach. Damit ist den im Regionalplan formulierten Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Teilen des Planungsgebietes - östlich des Zauner - Weihers - sind Bodendenkmäler aus mehreren Perioden der Vor- und Frühgeschichte bekannt.

Vor Baubeginn werden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Sondierungen durchgeführt und die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) beauftragt.

c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der Umweltauswirkungen der Planung sind in den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes getroffen worden:

- Die Spielbahnen werden so angelegt, dass eine Gefährdung von sich auf öffentlichen Wegen bewegendem Menschen ausgeschlossen werden kann.
- In den Spielbahnen wird die Oberbodenaufgabe (Sandwich-Effekt mit besserer Wasserhaltung) verstärkt, während in den Roughs möglichst wenig düngerbelasteter Oberboden verbleibt, um standörtliche Unterschiede auch zu forcieren. Dadurch entsteht ein Relief, das dem ursprünglichen Flussauenrelief näher ist als das derzeit stark durch die landwirtschaftliche Nutzung verebnete Relief.
- Vorhandene Biotope sind durch ausreichende Pufferflächen innerhalb der Hardrough-Flächen eingebunden.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Entwicklung eines öffentlichen Golfplatzes sehen die Betreiber der Anlage als einzige chancenreiche Zukunft für den bisher rein landwirtschaftlich geführten Betrieb

in Neuburg-Heinrichsheim. Alternativen für die landwirtschaftlichen Flächen sind durch die bestehenden Lärmschutzzonen des Flugplatzes Neuburg-Zell nicht gegeben.

Erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen die über die durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits vorhandenen Beeinträchtigungen hinausgehen, sind durch die Golfnutzung nicht zu erwarten.

3. Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Auf eine numerische Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird verzichtet

Sonstige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen bei der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Ggf. notwendige Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden i. R. des Bauleitplanverfahrens mit der Stadt Neuburg a. d. Donau und den Fachbehörden abgestimmt.

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Übersicht fasst die Risikoabschätzungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu Minimierung und zum Ausgleich zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	aufgrund der seit über 20 Jahren vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben	keine	keine
Boden		gering	keine
Grundwasser		gering	keine
Oberflächenwasser		keine	gering
Fauna und Flora		gering	gering
Mensch / Lärm		keine	gering
Mensch / Erholung		gering	gering
Landschaftsbild		gering	keine
Kultur- und Sachgüter	Sicherung der Bodendenkmäler	keine	keine

Aus der Übersicht ist ersichtlich, dass summarisch gesehen durch die Anlage und den Betrieb des Golfplatzes in Heinrichsheim nur geringe Auswirkungen zu verzeichnen sind. Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen jedoch weitgehend ausgeglichen.

Bei Flora, Fauna, Mensch, Lärm und Erholung ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur zum Teil sehr geringe, sondern auch positive Auswirkungen da sind, da insgesamt die Golfanlage dazu beiträgt, dass sehr viel mehr extensivierte Flächen entstehen werden als derzeit in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flur vorhanden sind. Die vielfältigen naturnahen Standorte die außerhalb der Golfflächen entwickelt werden, stellen wertvolle Lebensraumpotentiale für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar. Ebenso verbessert sich schon im Sinne der Anlage selbst die Naherholungsmöglichkeit auf dem Areal.

Somit sind die Umweltauswirkungen der Planung insgesamt als gering einzustufen.

Der Umweltbericht ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen. Die Behörden und die Öffentlichkeit sind von der Entscheidung zu unterrichten.

Ingolstadt, 26. September 2006



Ulrich von Spiessen
Landschaftsarchitekt

L:\A104_Golfplatz Neuburg-Heinrichsheim\Text\Umweltbericht.DOC v.Sp./he

Quellenverzeichnis

BAYER. GEOLOGISCHES LANDESAMT: Bodeninformationssystem, www.geologie.bayern.de

BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, DIENSTSTELLE INGOLSTADT: Schriftliche Stellungnahme
i.R. der öffentlichen Auslegung

BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Stadtbiotopkartierung Neuburg a. d. Donau, Ab-
schlussbericht 1990 / digitale Fassung 2000

BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis
Neuburg-Schrobenhausen, München 1998

MÜLLER + OBERDORFER (1974): Süddeutsche Pflanzengesellschaften

OBERFORSTDIREKTION MÜNCHEN (1974): Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Oberbay-
ern, Region Ingolstadt

STADT NEUBURG A. D. DONAU: Stadtbauamt, Der Flächennutzungsplan - Entwurf
Stand: Juli 2005

STADT NEUBURG A. D. DONAU: Stadtbauamt, digitaler Lageplan und Luftbild,

STADT NEUBURG A. D. DONAU: Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung, digitale Grundwas-
serdaten, Stand: Oktober 2005



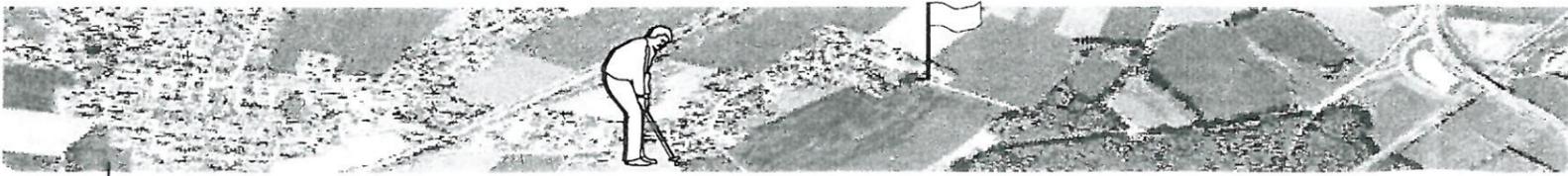
Flurstücke im Geltungsbereich

Gemeinde Neuburg a. Donau



Flurstücksnummer	Gemarkung	
1349/7	Heinrichsheim	
1350	Heinrichsheim	
1350/4	Heinrichsheim	
1351	Heinrichsheim	
1352	Heinrichsheim	
1354	Heinrichsheim	
1355	Heinrichsheim	Teilfläche
1355/2	Heinrichsheim	Teilfläche
1355/3	Heinrichsheim	
1356	Heinrichsheim	
1358	Heinrichsheim	
1422	Zell	
1424	Zell	
1425	Zell	
1426	Zell	
1427	Zell	
1428	Zell	
1429	Zell	Teilfläche
1430	Zell	
1431	Zell	
1431/1	Zell	
1432	Zell	
1433	Zell	
1434	Zell	
1435	Zell	
1436/1	Zell	
1437	Zell	
1438	Zell	
1439	Zell	

©Kartengrundlage/Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geodaten

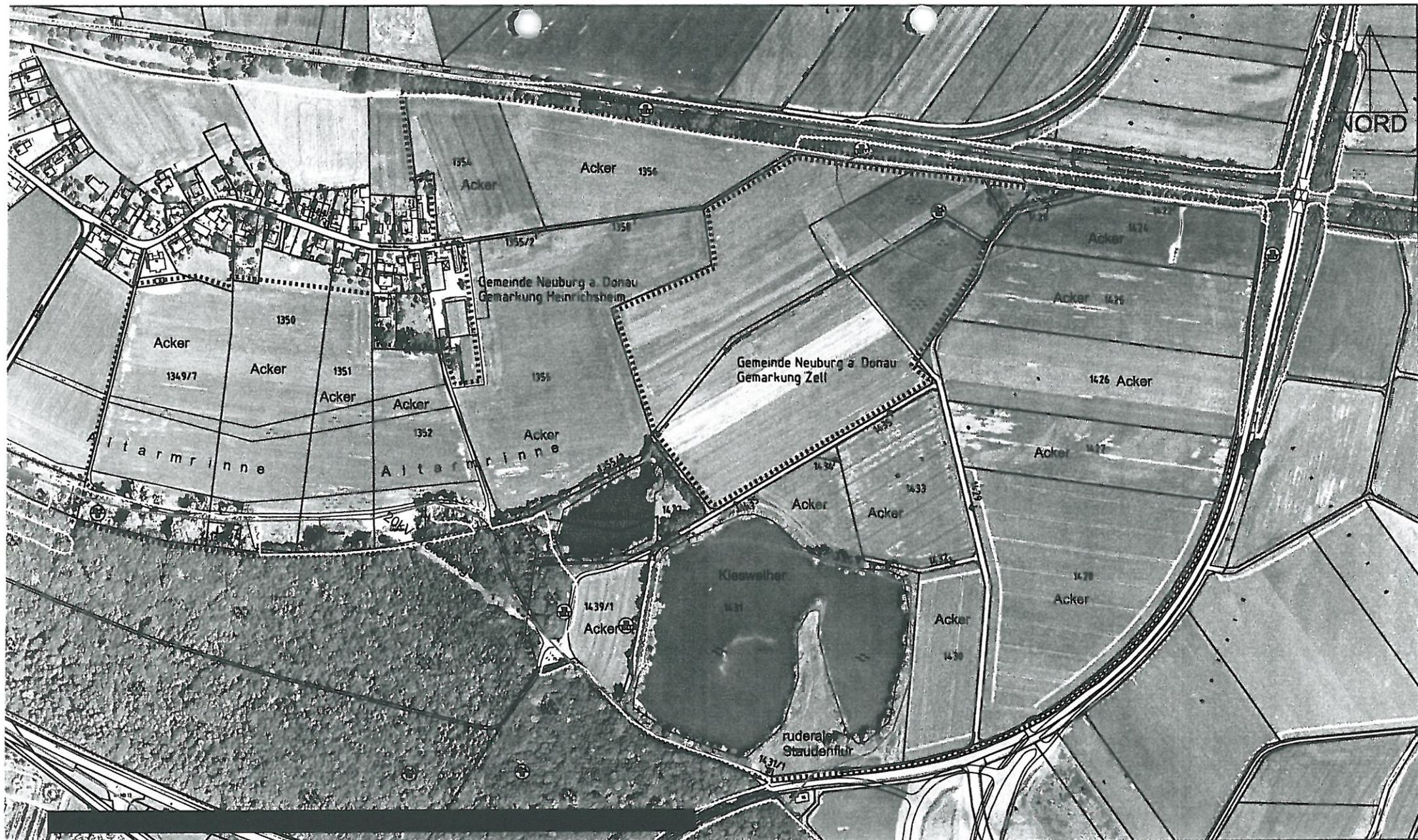


Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 nach § 12 BauGB, Nr. 6-07
 "Sondergebiet Golfplatz
 Heinrichsheim"

Zieglers Golfplatz GmbH
 Matthias-Bauer-Str. 108
 86633 Neuburg-Heinrichsheim
 Geltungsbereich
 M 1 : 5.000

gezeichnet: Semmler
 bearbeitet: v. Spiessen
 Datum: 26.09.2006
 Plan-Nr.: A104-01_01
 L:\A104...Projekt01_Geltungsbereich.dwg
 01_M5000

BÜRO
 WOLFGANG
 WEINZIERS
 LANDSCHAFTS-
 ARCHITEKTEN
 Parkstraße 10
 85051 Ingolstadt



Stadt Neuburg a. d. Donau
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 nach § 12 BauGB, Nr. 6-07
 "Sondergebiet Golfplatz
 Heinrichsheim"

Zieglers Golfplatz GmbH
 Matthias-Bauer-Str. 108
 86633 Neuburg-Heinrichsheim
 Bestandsplan
 M 1 : 5.000

gezeichnet: Semmler
 bearbeitet: v. Spiessen
 Datum: 26.09.2006
 Plan-Nr.: A104-04_01

in Zusammenarbeit mit
 KARL GROTHS



BÜRO
 WOLFGANG
 WEINZIERL
 LANDSCHAFTS-
 ARCHITEKTEN

Parkstraße 10
 85051 Ingolstadt