

Stadt Neuburg a. d. Donau

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.: 6-07 „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“

Anlass

Um kurzfristig die Möglichkeit zur Erlangung der Platzreife für die Mitglieder anbieten zu können, soll der bestehende Platz im Ortsteil Heinrichsheim im Nordwesten um zwei Flurstücke erweitert werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 6-07 muss daher um die Grundstücke mit den Flur-Nrn.: 1342 und 1337/2 erweitert werden. Die betroffenen Flurstücke sind in dem Luftbildplan M = 1 : 5.000 dargestellt und aufgeführt.

Die Gesamtfläche der Erweiterung umfasst 1,5 ha.

1. Städtebauliche Zielsetzung und Auswirkung der Planung

In einem ersten Bauabschnitt wurde 2006 ein 6-Loch Kurzplatz erstellt. Nachdem seit Januar 2007 vom Deutschen Golfverband neue Richtlinien herausgegeben wurden, besteht nun beim Nachweis entsprechender Spielbahnlängen, die Möglichkeit die Platzreife zu erlangen. Mit der Erweiterung des bestehenden Golfgeländes um 1,5 ha im Nordwesten, werden die Voraussetzungen geschaffen drei neue Spielbahnen anzulegen die in Verbindung mit den bestehenden 6 Spielbahnen insgesamt einen 9-Loch Standart ergeben.

Die beiden für die Erweiterung einzubeziehenden Grundstücke werden derzeit als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt.

Die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan gegebenen Erweiterungsflächen im Osten sind mittelfristig an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet, so dass eine kurzfristige Erweiterung in diesen Bereichen kurzfristig nicht möglich ist.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen ist über das bestehende Gelände und der Zufahrt von Süden über die Alarmstraße gesichert. Der nördliche Ortsrand von Heinrichsheim kann über entsprechend gestaltete Roughflächen sehr gut in die Erweiterung einbezogen werden.

2. Vorgaben der Regionalplanung

Im Regionalplan der Region 10 ist die Donauniederung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (B I 8.1 – 8.3 Z) ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche des Golfplatzes liegt jedoch nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Darüber hinaus wird in dem regionalplanerischen Ziel B IV 4.4 Z und dessen Begründung gefordert, dass „Golfplätze als landschaftliche Golfplätze angelegt werden sollen. Dabei soll die golfsportlich genutzte Fläche die Hälfte der Gesamtfläche nicht übersteigen. Die nicht sportlich genutzten Bereiche sollen, soweit möglich, frei zugänglich sein.“

In der Begründung wird auf die Notwendigkeit einer landschaftlichen und ökologischen Aufwertung des Golfplatzgebietes hingewiesen. Bei einem „landschaftlichen“ Golfplatz sollte daher der Anteil an intensiv genutzten Spielflächen möglichst nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche betragen.

In der Flächenermittlung im Anhang zu dieser Begründung ist dies für die Erweiterungsfläche nachgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fortgeschrieben. Das bestehende Sondergebiet wird westlich an die Flur-Nr. 1354 angrenzend, um die Flur Nrn. 1342 und 1337/2 erweitert.

4. Naturräumliche Grundlagen

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

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

Das Gelände ist weitgehend eben, die mittlere Geländehöhe liegt auf 378 m üNN.

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“.

Bei Geländemodellierungen ist auf ordnungsgemäße getrennte Abtragung von Oberboden und Unterboden zu achten. Die Modellierung ist im Gelände so auszubilden, dass ein Oberflächenabfluss auf benachbarte Grundstücke, insbesondere auf angrenzende Bebauung, ausgeschlossen ist.

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 (Abspernung durch Flatterleinen o.ä.).

Entlang der Bahnlinie Ulm-Donauwörth-Ingolstadt stockt ein feldgehölzartig ausgebildeter Hecken- bzw. Waldsaum, der eine gut ausgebildete und wirksame Kulisse darstellt.

5. Schutzgebiete

Flächige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz kommen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht vor.

Als schützenswerte und teilweise nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Biotope erfasst sind folgende im Norden angrenzende Bereiche:

7233-0102

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

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.

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

7233-0124

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

6. Eingriffsermittlung

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.

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen '*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*' in der Fassung vom Januar 2003 ergibt sich nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Aufgrund der Bestandsbeschreibung in Ziff. 1 bis 4 der vorliegenden Begründung weist das Gebiet nur eine geringe Lebensraumfunktion für Natur und Landschaft auf (Ackerflächen, keine direkte Betroffenheit von Biotopen und sonstigen Schutzgebieten).

Mit der Erweiterung des Golfareals um 1,5 ha erfolgt keine Flächenversiegelung sondern eine Verbesserung hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes gegenüber der landwirtschaftlichen Ackernutzung.
Darüber hinaus wird das Landschafts- und Ortsbild durch entsprechende Maßnahmen (Anlage von Streuobstwiesen) langfristig verbessert.

Eine Teilfläche der innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im Umfang von 1.100 m² wird durch die Erweiterung überplant.
Anstatt dessen werden Flächen am nördlichen Ortrand von Heinrichsheim, die nicht durch die Golfnutzung belegt sind als extensive, max. 2-schürige Wiesen mit Obstbäumen angelegt; die Fläche dafür umfasst 3.700 m².
Diese Fläche ergänzt die mosaikartig den gesamten Golfplatz durchziehenden Flächen, die im Sinne eines Biotopverbundes zur Gliederung der Landschaft im Südosten der Stadt Neuburg a. d. Donau beitragen werden.

7. Pflege- und Entwicklungshinweise

Die Flächen die nicht durch die Golfnutzung belegt sind, sind im Sinne der Ziele der Regionalplanung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist einer extensiven Nutzung der Vorrang einzuräumen. In einigen Jahren werden sich dort artenreiche Grünlandflächen und Hochstaudenfluren entwickeln, die in Ergänzung der übrigen extensiven Flächen im angrenzenden Golfareal mosaikartig eine Biotopvernetzung zwischen den linearen Biotopen entlang der Bahnlinie und dem bestehenden Waldflächen im Gewann „Eichet“ gewährleisten.

In den textlichen Festsetzungen sind Hinweise bzw. Nutzungsaufgaben aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes aufgenommen.
Für die Anlage von Teichen und Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

8. 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.

Innerhalb des Planungsgebietes sind nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor- und frühgeschichtliche Siedlungsstellen bekannt, die vor Ort möglichst ungestört erhalten werden sollten. Bei Bodeneingriffen ist die Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Ingolstadt, 16. Januar 2008 / 29. Januar 2008



Wolfgang Weinzierl, Landschaftsarchitekt

Flächenbilanz – bezogen auf das gesamte Golfgelände, alle Angaben in ha

Golfflächen		Naturnahe Flächen	
Abschläge	0,23	Feuchtfächen	2,13
Bunker	0,34	Trockenflächen	1,19
Fairway	7,27	Hochstaudenfluren	2,89
Grüns	1,16	Gehölze	2,09
Semirough	2,60	Gewässer, Teiche	1,40
Hardrough	9,43		
Erweiterungsfläche Flur Nrn.: 1342 und 1337/2	1,03	Restflächen Stauden Groß- krautflur	10,61
neuer Weg	0,07	Verlust an Ausgleichsfläche auf Flur Nr.: 1356	0,11
		Neuer Ortsrand auf Flur Nrn.: 1342 und 1337/2	0,37
Summe	22,13	Summe	20,57

Summe gesamt (22,13 + 20,57)	42,70
zuzügl. Bestand:	
Wege	1,74
Gewässer	5,23
Gebäude geplant	0,16
Gehölz	1,11
Gesamtsumme $\hat{=}$ Geltungsbereich	50,94

AZ: L:\A104-1_Golfplatz ND Erweiterung\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
zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr.: 6-07
„Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“
und Änderung des Flächennutzungsplans**

16. Januar 2008 / 29. Januar 2008

**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 der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 6-07 „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen bei der Stadt Neuburg a. d. Donau geschaffen, im Ortsteil Heinrichsheim den bestehenden öffentlichen Golfplatz im Umfang von 1,5 ha zu erweitern.

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

Die durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes betroffenen zwei Flurstücke sind bisher als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen sowie durch Text entsprechen den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan. Bauliche Anlagen analog des § 14 BauNVO sind in der Erweiterungsfläche nicht vorgesehen. Der Golfplatz wird privat betrieben und als öffentliche Golfanlage geführt.

Für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke wird die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen/Golfplatz gemäß § 10 BauNVO BauGB festgesetzt.

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 25.06.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006
- das Baugesetzbuch – BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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
- das Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – i.d.F. vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz zur

Neugestaltung des Umweltinformationsgesetzes und zur Änderung der Rechtsgrundlagen zum Emissionshandel vom 22.12.2004

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 für die Erweiterungsfläche keine besondere Funktion ausgewiesen. Allerdings formuliert der Regionalplan in seinem Kapitel B IV 4.4 Z und dessen Begründung Ziele die bei der Planung von Golfplätzen zu berücksichtigen sind. Bei „landschaftlichen Golfplätzen“ soll die „golfsportlich genutzte Fläche die Hälfte der Gesamtfläche nicht übersteigen“. Durch Golfplätze soll nach den Zielen der Regionalplanung eine „landschaftliche und ökologische Aufwertung“ des Gebietes erfolgen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuburg a. d. Donau wird im Parallelverfahren geändert. Bisher ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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 nördlich an den Geltungsbereich angrenzend zwei Biotope kartiert:

7233-0102

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

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

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.

Die o. g. Fachgesetze und Fachplanungen wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt. Den Belangen des Umweltschutzes ist wie folgt Rechnung getragen worden:

Durch die Erweiterung der Golfnutzung wird der Einsatz von Agrochemikalien gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auch für die beiden Grundstücke mit der Flur Nr.: 1342 und 1337/2 erheblich reduziert. Die Böden und der Grundwas-

serhaushalt werden 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

Die beabsichtigte Erweiterungsfläche liegt direkt am nördlichen Ortsrand von Heinrichsheim. Heinrichsheim ist im Flächennutzungsplan von Neuburg a. d. Donau als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Erschließung des Golfplatzes erfolgt weiterhin über den höhenfreien Anschluss an der B16 bei Zell von Südosten aus.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine besondere Bedeutung für den faunistischen Artenschutz erkennbar.

In den nördlich angrenzenden kartierten Biotopbereichen kommen einzelne schützenswerte Arten (Amphibien) vor, die jedoch durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Pflanzen

Schützenswerte Pflanzenbestände sind von der beabsichtigten Erweiterung nicht betroffen. Die direkt nördlich angrenzenden und als Biotopbereich kartierten Gehölzbestände mit den schützenswerten Staudenfluren werden von der beabsichtigten Erweiterung nicht berührt.

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. Die Wasserverhältnisse der Böden sind insgesamt als frisch bis feucht zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

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.

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. 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 „Donauterrassen“ – zuzuordnen.

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege sind im Planungsgebiet vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste vorhanden.

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 entlang der Bahnlinie 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 (NATO Flugplatz) wirken sich auch auf die Erholungseignung des Raumes aus und beeinträchtigen diese durch die Lärmauswirkungen.

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

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Vorrangig gehen durch die Erweiterung des Golfplatzes Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung im Umfang von 1,5 ha verloren. Aufgrund der räumlichen Lage – zwischen der Ortschaft Heinrichsheim und der Bahntrasse – sowie der bereits vorab mit den Eigentümern getroffenen Vereinbarungen, ist der weitere Flächenverlust für die Landwirtschaft nicht relevant.

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 Gräber, 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 sich auf einen relativ kleinen räumlichen Umfang begrenzt und damit die Auswirkungen auf Teilflächen beschränkt bleiben. Zum anderen wird der Bau im Überwiegenden durch den Betreiber selbst mit landwirtschaftlichen Maschinen realisiert, was gegenüber der derzeitigen Nutzung keine wesentliche Veränderung darstellt.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind mit der Erweiterung um zwei Spielbahnen als unerheblich zu beurteilen und zu vernachlässigen. Wesentlichen Wirkfaktoren bei der Anlage eines Golfplatzes werden durch die notwendigen Unterhaltungs- und Pflegearbeiten bewirkt.

Betriebsbedingte Wirkungen sind somit die Bewässerung, die Düngung sowie die Mahd der Abschläge, der Grüns und der Spielbahnen in unterschiedlicher Intensität.

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.

Schutzgut Mensch

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Der nördliche Siedlungsrand der als Mischgebiet ausgewiesenen Ortschaft Heinrichsheim ist ca. 50 m von der Achse der Spielbahn 1 entfernt.

Schutzgut Tiere

Lebensräume besonders geschützte Tierarten sind von der Erweiterung direkt nicht betroffen. Über die derzeitige Beunruhigung (Flugplatz, Bahnlinie, Landwirtschaft) hinaus ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

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 besondere 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 Bio-

topvernetzung und tragen so zur Bereicherung der Landschaft und des Naturhaushaltes südöstlich von Neuburg a. d. Donau bei.

Die mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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 $\pm 1,50$ m festgesetzt. Diese Bodenveränderungen sind auf Teilflächen beschränkt.

Die Geländemodellierungen haben so zu erfolgen, dass ein Abfluß von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke, insbesondere auf die angrenzende Bebauung ausgeschlossen ist.

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.

Schutzgut Klima/Luft

Die Erweiterung des Golfplatzes 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 jedoch positiv beeinflussen.

Schutzgut Landschaft

Der Landschaftscharakter wird durch die Erweiterung nur gering verändert. Die zusätzlichen 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.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, der Verbesserung der Boden und Wasserhaushaltsfunktionen sowie zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes und der naturbezogenen Erholung beitragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Planungsgebiet vorkommenden vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste sind nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege zu erhalten. Mit der Neuanlage von Spielbahnen sind keine größeren Erdbewegungen vorgesehen, so dass die unterirdischen Siedlungsreste nicht aufgedeckt werden.

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

Aufgrund der mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlassten geringen räumlichen Erweiterung des Golfplatzes sind keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Über die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinaus sind keine weiteren Maßnahmen veranlasst.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Erweiterung des Golfplatzes im Norden der Ortschaft Heinrichsheim stellt kurzfristig die einzige Möglichkeit dar. Die anderen möglichen Erweiterungsflächen innerhalb des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet und stehen daher mittelfristig nicht zur Verfügung.

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 der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

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	Bodeneingriffe werden auf ein Mindestmaß beschränkt	keine	keine

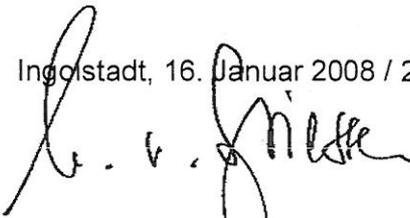
Aus der Übersicht ist ersichtlich, dass summarisch gesehen durch die Anlage und die vorgesehene Erweiterung des Golfplatzes in Heinrichsheim nur geringe Auswirkungen zu verzeichnen sind. Durch die mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeglichen.

Somit sind die Umweltauswirkungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

Ingoistadt, 16. Januar 2008 / 29. Januar 2008



Ulrich von Spiessen
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

L:\A104-1_Golfplatz ND Erweiterung\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, Abschlussbericht 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 Oberbayern,
Region Ingolstadt

PLANUNGSVERBAND REGION INGOLSTADT; (1989 –2006), Regionalplan Ingolstadt
www.region-ingolstadt.bayern.de/

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 Grundwasserdaten,
Stand: Oktober 2005

Flurstücke im Geltungsbereich

Gemeinde Neuburg a. Donau

Flurstücksnummer	Gemarkung	Teilfläche
1337/2	Heinrichsheim	
1342	Heinrichsheim	
1354	Heinrichsheim	
1355	Heinrichsheim	Teilfläche
1355/2	Heinrichsheim	Teilfläche
1356	Heinrichsheim	
1358	Heinrichsheim	

■ ■ ■ Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

■ ■ ■ Geltungsbereich Erweiterung/Änderung Bebauungsplan



©Kartengrundlage/Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geodaten

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

Zieglers Golfplatz GmbH
 Matthias-Bauer-Str. 108
 86633 Neuburg-Heinrichsheim
 Geltungsbereich
 M 1 : 2.500

gezeichnet: Semmler
 bearbeitet: v. Spiessen
 Datum: 16.01.2008
 Plan-Nr.: A104-01 01_01

BÜRO
 WOLFGANG
 WEINZIERL
 LANDSCHAFTS
 ARCHITEKTEN
 Parkstraße 10
 85051 Ingoistadt



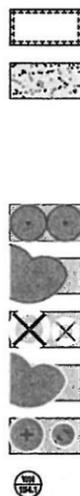
"Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-1-1), Art 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. I S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Sondergebiet
3. Flächen für bauliche Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Baugrenze für Clubhaus und Abschlagsgebäude
5. Grünordnung
 - 5.1 Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung = Golfnutzung (§ 11 BauGB)



- 5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, sowie Abs. 1a BauGB)
 - Entwickelung naturnaher Wälder
 - Ansatz standortgerechter Wasserrinnen mit wenig dornigen Gräsern, Ausbaggerung der nährstoffreichen, früher als Acker genutzten Böden bzw. Ausbaggerung der bereits als Grünland genutzten Flächen durch 3-4 malige Mahd pro Jahr
 - Pflege: einmahl jährlich, nach erfolgter Ausbaggerung max. 2 mal pro Jahr mähen, Mähgut beseitigen, keine Düngung
- 5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25)
 1. Einzelbäume, zu erhaltender Bestand
 2. Baum- und Strauchgruppen, zu erhaltender Bestand
 3. Einzelbäume, zu rodender Bestand
 4. Baum- und Strauchgruppen, zu pflanzen, siehe Artenauswahlliste
 5. Einzelbäume, zu pflanzen, siehe Artenauswahlliste
 6. Anzahllicher Bauplan mit Bauplan und Bauplaner als zu erhaltender Vegetationsbestand (§ 9 Abs.1 Nr. 25) (ohne Angabe der TK-Nummer 7235-...)

6. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - 6.1 Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
 - 6.2 Parkplatz

B. Hinweise

Bodennutzungsänderungen, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zulage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Das Plangebiet liegt im Einfluszbereich 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).

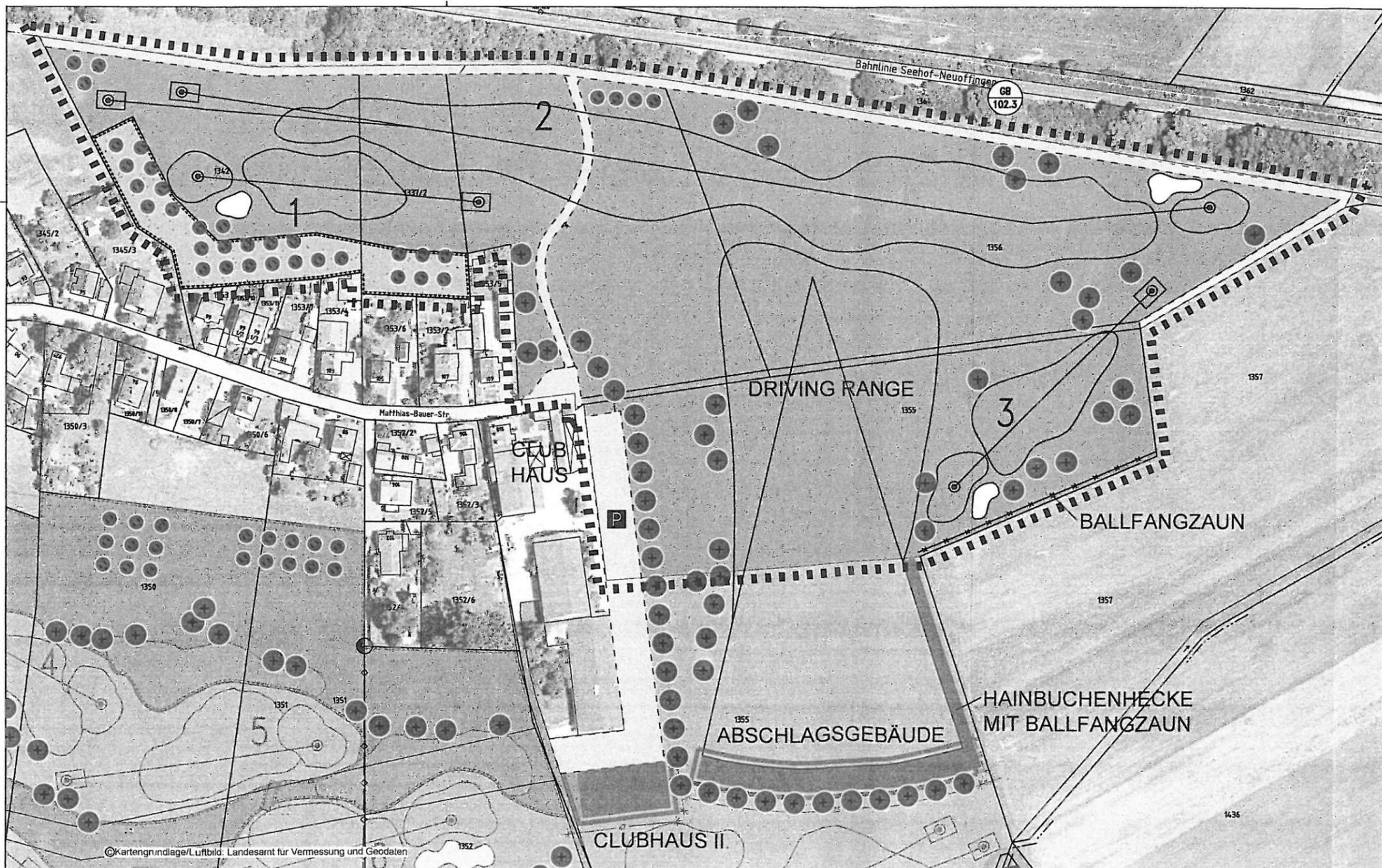
Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Schutzbereich der TACAN-Anlage Neuburg. Die Planung von Gebäuden ist nach § 3 Abs. 1 des Schutzbereichsgesetzes gesondert vorzulegen.

Anhang

Artenauswahlliste

Ahorn, Feld-	Acer campestre	Hornbühl, rot	Hamamelis	Ulm, Feld-	Ulmus campestris
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides	Hornbühl, schwarz	Hornbühl, rot	Ulm, Platanus	Ulmus laevis
Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus	Kirsche, Trauben-	Prunus pedunculata	Waldulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kirsche, Vogel-	Prunus avium	Waldulme, Ohr-	Salix aurita
Eiche, Stiel-	Quercus robur	Kornelkirsche	Cornus mas	Waldulme, Silber-	Salix alba
Eiche, Grau-	Quercus petraea	Linde	Tilia cordata	Waldulme, Schwarz-	Salix caprea
Eiche, Schimper-	Alnus glutinosa	Rose, Feld-	Rosa canina	Waldulme, Jung-	Salix caprea
Eiche, Gemeine	Fraxinus excelsior	Schlehe	Prunus spinosa	Weißdorn, Eingrifflich	Crataegus monogyna

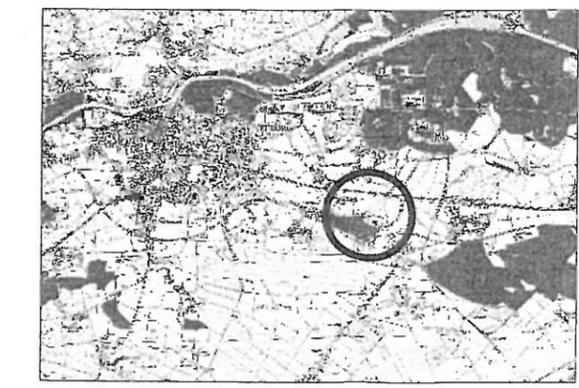
verfügbare heimische Oberbäume, Hochstamm
 Mindest-Querschnitt: Mindest-Stammumfang: 10 cm, mind. 3 x verpflanzt.



- Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister
- ### Verfahrensvermerke
- 1) Änderungsbeschluss: am: 13.06.2007 Nr.: 94/2007
 - 2) Bekanntmachung am: 04.07.2007 Nr.: 23
 - 3) Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 02.08.2007 bis 04.09.2007
 - 4) Bekanntmachung am: 01.08.2007 Nr. 26
 - 5) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 19.11.2007 bis 02.01.2008
 - 6) Bekanntmachung am: 21.11.2007 Nr. 36
 - 7) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 16.01.2008 Nr. 06/2008
 - 8) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 BauGB am: Nr.
 - 9) Die Bebauungsplanänderung ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
- Neuburg a. d. Donau,
 Stadt Neuburg a. d. Donau
- Dr. Gmeiling
Oberbürgermeister

Stadt Neuburg an der Donau

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
 Nr. 6-07
 "Sondergebiet Golfplatz Heinrichsheim"



Maßstab: 1 : 2.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Digitales Orthofoto

0 20 50 100 m

Planfertiggestellt: [Signature]

In Zusammenarbeit mit: [Logo]

Bearbeitet v. Spießner
 Gezeichnet: Semmler
 Datum: 16.01.2008
 Plan-Nr.: A104-1_02-03
 Date: L:\104-1\Projekt02_Bebauungsplan03_M2008

BERG WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Postfach 10 86001 Ingolstadt