

5-03.167

**Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtsver-  
bindlichen  
Bebauungsplanes Nr. I "Feldkirchen"**

---

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t  
u n d  
B e g r ü n d u n g

**a) allgemeines:**

In der Stadt Neuburg besteht ein erheblicher Mangel an Wohnungen. So waren zum Beispiel im Jahre 1989, 448 und im Jahre 1990 bis jetzt 220 Personen bzw. Familien beim städtischen Wohnungsamt als wohnungssuchend registriert. Die Stadt Neuburg a.d. Donau versucht daher, wo möglich, zusätzlichen Wohnraum auszuweisen. Diese Bemühungen stoßen jedoch aus folgenden Gründen an Grenzen:

Zum einen ist die Stadt Neuburg durch Lärmschutzzonen, Auwaldbereiche und aus Gründen des Denkmalschutzes freizuhaltende Flächen in ihrer städtebaulichen Entwicklung erheblich eingeschränkt. Dies führt dazu, daß viele zur Bebauung geeigneter Grundstücke dieser Nutzung langfristig entzogen sind.

In den Fällen, wo eine Wohnbebauung möglich ist, scheidet die Ausweisung von überbaubaren Flächen oft an den Grundstückseigentümern, da diese weder bereit sind, Verkehrsflächen, noch Bauflächen an die Stadt zu einem angemessenen Preis zu veräußern.

Die Stadt Neuburg ist daher bei der Ausweisung von neuen Baugebieten auf die Grundstücke angewiesen, die sich entweder in ihrem Eigentum befinden, oder bei denen die Grundstückseigentümer zur Veräußerung der Verkehrsflächen bereit sind.

Diese Voraussetzungen sind bei dem Grundstück Fl.Nr. 44/7 Gemarkung Feldkirchen gegeben. Die notwendigen Erschließungsstraßen sind vorhanden. Das Grundstück selbst bietet sich unter dem Gesichtspunkt des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der

Geringhaltung von Erschließungs- und Herstellungsbeiträgen für die Grundstückseigentümer förmlich an.

**b) Flächennutzungsplanänderung:**

Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als Mischgebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Ausweisung rührt daher, da der Eigentümer früher in dem nördlichen Bereich seinen Druckereibetrieb auslagern wollte. Diese Planung wurde mittlerweile aufgegeben.

Künftig ist vorgesehen, auf dem gesamten Grundstück sieben Einfamilienhäuser zu errichten. Die Darstellung als allgemeines Wohngebiet soll daher auf das gesamte Grundstück ausgedehnt werden.

**c) Bebauungsplanänderung:**

Die bei der Flächennutzungsplanänderung gemachten Aussagen zur bestehenden Planung gelten auch für den Bebauungsplan. Dort ist im nördlichen Bereich eine überbaubare Fläche zur Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Gewerbebetriebes vorgesehen. Der südliche Bereich des betreffenden Grundstücks weist zwei überbaubare Flächen für Einfamilienhäuser auf. Entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers sollen nun im Bebauungsplan künftig überbaubare Flächen für sieben Einfamilienhäuser ausgewiesen werden. Die gewerbliche Fläche im Norden entfällt ersatzlos. Hierzu war es insbesondere unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bepflanzung notwendig, im südlichen Bereich die überbaubaren Flächen zu verschieben. Bei der Überplanung des gesamten Grundstücks wurde größter Wert auf die Beibehaltung der bestehenden Grünordnung gelegt.

**d) Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG):**

Da die Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung ausschließlich zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfolgt, kam § 2 des WoBauErlG zur Anwendung. Hiernach wird auch auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Das Verfahren beginnt mit der öff-

fentlichen Auslegung, in dem gleichzeitig die Fachbe-  
hörden gehört werden.

Neuburg a.d. Donau, den  
Stadt Neuburg a.d. Donau

23. Sep. 1994

*Huniar*  
H u n i a r  
Oberbürgermeister

