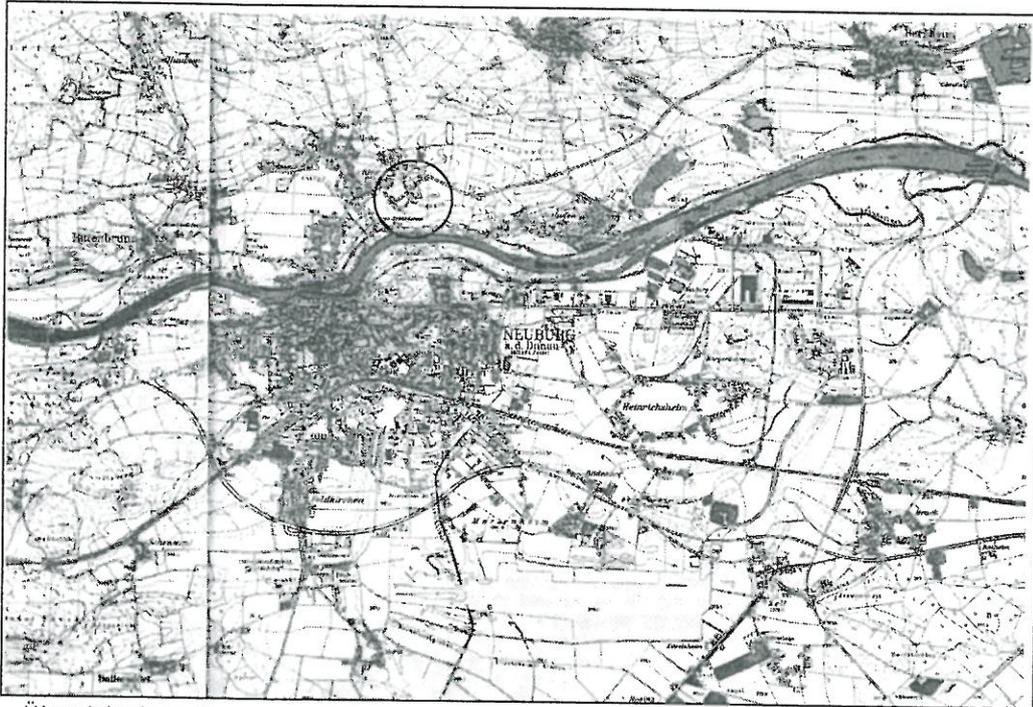


# Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Bebauungsplanänderung  
mit  
Umweltbericht  
Ried

„Weinberg“ Nr. 8-05.6

„Weingarten“ Nr. 8-06.8

Begründung

## **I n h a l t**

	<b>Seite</b>
1. Verfahren	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Ziele und Zweck der Planung	3
3.1 Anlass zur Planung	3
3.2 Plangrundlagen	3
3.3 Grundzüge der Planung	3
3.4 Änderungen	3
4. Umweltbericht	4
5. Zusammenfassung	4

## 1. Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neuburg a.d. Donau hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 die Änderung dieser Bebauungspläne beschlossen. Nachdem von der Verwaltung Voruntersuchungen gemacht und zur Diskussion gestellt worden waren ist der Änderungsbeschluss in der Sitzung am 8.02.2006 noch einmal bestätigt worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne umfasst den gesamten bebauten Bereich des Ortsteiles Ried, südlich der Ingolstädter Straße, nach der Hausnummer „Ingolstädter Straße 88“ stadtauswärts, sowie die große südlich anschließende Hangfläche bis zum Arco-Schlößchen.

## 3. Ziele und Zweck der Planänderung

### 3.1 Anlass zur Planänderung

Mehrere Anwohner aus dem betroffenen Ortsteil haben bei der Stadt Neuburg die Änderung der beiden Bebauungspläne von Allgemeinem Wohngebiet WA in Reines Wohngebiet WR beantragt um den Wohnwert in diesem Gebiet zu erhalten. Nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung ist das Gebiet als Reines Wohngebiet einzustufen mit Ausnahme eines Korridors entlang der Ingolstädter Straße und der gemischten Baufläche (Firmengelände, Baufirma Senner). Bei Beibehaltung der WA-Festsetzung im Gesamtbereich könnte sich der Charakter des faktisch vorhandenen WR durch ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzung zuungunsten des Wohnens verschieben.

### 3.2 Plangrundlagen

Flächennutzungsplan: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen beim B-Plan „Weinberg“ als Wohnbauflächen, die Außenbereiche als Flächen für Maßnahmen von Landschaftspflege und Erholungsvorsorge und beim B-Plan „Weingarten“ als Wohnbauflächen und im Bereich der ortsansässigen Baufirma als Gemischte Baufläche MI dargestellt.

### 3.3 Grundzüge der Planung

In die Grundzüge der bestehenden rechtsverbindlichen Planungen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen, da bereits faktisch ein WR besteht.

### 3.4 Änderungen

Die wesentliche Änderung besteht in der Umwandlung des gesamten südlichen Bereiches von Allgemeinem Wohngebiet WA in Reines Wohngebiet WR. Auf Anregung durch die Untere Immissionsschutzbehörde verbleibt zur Vermeidung möglicher Konflikte, wegen der stark frequentierten Ingolstädter Straße, entlang dieser und entlang des Mischgebiets ein Streifen von ein bis zwei Parzellentiefen als WA bestehen.

**Zum Schutz des hohen Wohnwertes und des Ortsbildes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3 (3) BauNvO und auch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. §14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind, im WR und auch im WA nicht zugelassen.**

#### 4. Umweltbericht

Mit der Änderung der Bebauungspläne wird kein neues Baurecht geschaffen, sondern im Gegenteil das bestehende eher eingeschränkt. Es erfolgt kein Eingriff auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

#### 5. Zusammenfassung:

Die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden im Verfahren abgewogen, den beschließenden Gremien vorgetragen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt.

Im wesentlichen handelt es sich um Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde, die von Beginn an bekannt waren und um Festlegungen des Straßenbauamtes. Von Seiten der Mobilfunkbetreiber gab es zum Änderungsverfahren keine Stellungnahmen. Die Untere Naturschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt haben keine Bedenken geäußert.

Neuburg an der Donau, den 7.11.2007  
Stadt Neuburg an der Donau

  
Dr. Gmehling  
Oberbürgermeister

