

Stadtbergen



natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

Bebauungsplan

L 71 „Leitershofen West“

BEGRÜNDUNG

Stadtbergen, 24. April 2008

Geändert: 26. Juni 2008
28. Oktober 2009

Planung:

Stadt Stadtbergen
- Bauamt -
Oberer Stadtweg 2
86391 Stadtbergen



Ulrich Lange
Stadtbaumeister

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine villenartige Wohnbebauung im Übergang zu den bewaldeten Gebieten westlich von Leitershofen geprägt. Diese Struktur mit Grundstücksgrößen von meist weit über 800 qm wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit dem Planungsziel einer „weiträumigen Bebauung“ dargestellt. Verbindliche Bauleitplanungen bestehen im Geltungsbereich bisher nicht.

Anlass der Planung

Die ursprünglich stets notwendige Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wurde in der Vergangenheit immer mehr zurückgenommen. So wurde beispielsweise durch das Bau- und Raumordnungsgesetz von 1998 eine Genehmigungspflicht nur noch auf Gebiete mit Bebauungsplänen beschränkt, soweit die Kommune hierfür durch Satzung eine Genehmigungspflicht bestimmt hatte. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau von 2004 ist diese Genehmigungspflicht sogar bis auf einige Ausnahmen bei Umlegungsverfahren oder in Sanierungsgebieten vollständig entfallen. Somit können heute Grundstücksteilungen ohne Genehmigung vorgenommen werden.

Diese Rechtsänderung und der Umstand, dass Grundstücksgrößen bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB keine Rolle spielen, führen dazu, dass erhebliche Veränderungen der Bebauungsstruktur eintreten können.

Diese Entwicklung zeigt sich konkret am Beispiel der beabsichtigten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 240/14 der Gemarkung Leitershofen. Zunächst sollte am bestehenden Einfamilienhaus auf dem 771 m² großen Grundstück lediglich ein Anbau erfolgen. Nach Zustimmung des Bau- und Werkausschuss im formlosen Verfahren wurde beim Vermessungsamt die Teilung des Grundstückes beantragt. Dies hat zur Folge, dass

- das durch den Anbau erweiterte Gebäude eine Doppelhaus darstellt und
- mit 373 m² und 398 m² zwei relativ kleine Grundstücke entstehen.

Weder das Doppelhaus noch die Grundstücksgrößen passen in die Struktur des Bestandes und sind insoweit Vorbild für eine nachhaltige Veränderung des Gebietscharakters. Außerdem widerspricht die Entwicklung dem im Flächennutzungsplan dargelegte Ziel der weiträumigen Bebauung.

Die Verwaltung hat daher vorgeschlagen, im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) für die Bereiche der „weiträumigen Bebauung“ Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen.

Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan sind im westlichen Bereich von Leitershofen sowie im westlichen Bereich des Gebietes am „Kappberg“ Wohnbauflächen mit dem Planungsziel einer „weiträumigen Bebauung“ dargestellt. Konkretisiert wurde dieses Planungsziel für den Bereich am „Kappberg“ bereits durch den Bebauungsplan S 18 „Alemannenweg Teil I“ sowie durch den Bebauungsplan S 45 „Kappberg West“. Hier

wurden Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm sowie 700 qm am Ortsrand festgesetzt.

Im Bereich von Leitershofen wurden die Bebauungspläne L 4 „Westlich und Östlich des Höhenweges“ und L 6 „Höhenweg – Hubertusstraße“ erlassen. Im Bebauungsplan L 6 wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm festgesetzt. Der Bebauungsplan L 4 legt zwar keine Mindestgrundstücksgrößen fest, jedoch werden hier durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch Baugrenzen, innerhalb der auch die Nebengebäude errichtet werden müssen, ausreichend Regelungen getroffen, durch die das Planungsziel einer weiträumigen Bebauung erreicht werden kann.

Somit kann sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich auf diejenigen Flächen beschränken, die im Flächennutzungsplan als „weiträumige Bebauung“ dargestellt sind, aber noch nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überplant wurden.

Grundlagen und Ziele der Planung

Innerhalb des Planungsgebietes stellen sich die Grundstücksgrößen differenziert dar:

Der Ortsrandbereich westlich des Höhenweges sowie der westlichste Bereich am „Herrgottsberg“ ist durch parkartig angelegte sehr große Grundstücke geprägt. Die Grundstücksgrößen liegen nicht unter ca. 800 qm und betragen durchschnittlich ca. 1.700 qm.

Östlich des Höhenweges sowie im Bereich Am Almberg verdichtet sich die Bebauung. Hier beginnen die Grundstücksgrößen bei ca. 600 qm und betragen durchschnittlich ca. 950 qm (Das übergroße Grundstück Fl.Nr 248/21 der Gkg. Leitershofen wurde hier nicht mit berücksichtigt).

Es wäre sicher nicht zeitgemäß, die übergroßen Grundstücke verbindlich festzuschreiben. Nachverdichtungen im innerörtlichen Gemeindegebiet sind sinnvoll und sollen ermöglicht werden. Ziel der Planung ist es, dabei gewisse Mindestanforderungen zu stellen, die eine „weiträumige Bebauung“ gewährleisten.

Wegen der unterschiedlichen Ausgangslage wird dabei innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes differenziert. Während die westlichen Lagen deutlich größere Grundstücke und weiträumigere Strukturen aufweisen, ist der Bereich Am Almberg und östlich des Höhenweges überwiegend deutlich dichter bebaut. Unter Bezugnahme auf die kleineren vorhandenen Grundstücke wird daher im erstgenannten Gebiet die Mindestgrundstücksgröße auf 800 m², ansonsten auf 600m² festgesetzt.

Denkmalschutz:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die

zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Somit kann gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird deshalb gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist keinerlei Nachverdichtung der ohnehin bisher nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen verbunden. Deshalb ist keinerlei Ausgleichsverpflichtung erforderlich.

Stadtbergen, den 02. November 2009
STADT STADTBERGEN

Dr. Fink
1. Bürgermeister

