

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNGSSATZUNG

1. Vorgaben und Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Kobelhang Nord-West“ wurde vom Landratsamt Augsburg mit Bescheid vom 30. Juni 1997 genehmigt und ist seit dem 07. August 1997 rechtsverbindlich.

2. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

Der einfache Bebauungsplan Nr. 71 „Kobelhang Nord-West“ vom 07.08.1997 setzt eine Grundstücksmindestgröße von 1000 m² als Voraussetzung für eine Bebauung mit einem Einzelhaus in offener Bauweise fest (Ziff. 2.3. des B-Planes).

Begründet wurde diese Festsetzung damit, den großzügigen und individuell gestalteten Villencharakter des Baugebiets zu erhalten. Das Quartier ist bereits Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts als typisches Villengebiet entstanden und wird durch große, teilweise parkähnliche Baugrundstücke geprägt.

Die Planung trägt aber auch den privaten Eigentümerbelangen hinreichend Rechnung (Art. 14 Abs. 1 GG). Die Bauleitplanung definiert Inhalt- und Schranken des Privateigentums. Dies ist verfassungsrechtlich unbedenklich, soweit nicht unverhältnismäßig stark in die Rechte der Eigentümer eingegriffen wird und die grundsätzliche Privatnützigkeit des Eigentums erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall. Bewusst verzichtet der Bebauungsplan auf weitere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche oder auf gestalterische Festsetzungen zur Bauform, Dachgestaltung und ähnlichem. Zudem wird im Planteil darauf hingewiesen, dass der Bestand an Gebäuden, baulichen Anlagen sowie der Genehmigungsbestand (Stichtag Aufstellungsbeschluss) auch dann Bestandsschutz genießt, wenn er Festsetzungen dieses Bebauungsplans verletzt.

Für die Grundstücke, welche die Mindestgrundstücksgröße nicht einhalten, sieht der Bebauungsplan lediglich eine Besitzstandswahrung, aber keine Neu- oder Ersatzbauten vor. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Erweiterung oder ein Neubau der Bestandsgebäude nicht mehr vom passiven Bestandsschutz umfasst. Diese Vorhaben kommen daher grundsätzlich nur auf der Grundlage einer Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB in Betracht, die allerdings zu versagen ist, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Von der Regelung zur Grundstücksgröße sind mehrere Grundstücke im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans betroffen.

Im Wege dieser Bebauungsplanänderung werden von der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße in Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 jene Grundstücke ausgenommen, die bereits bebaut sind und daher Bestandsschutz genießen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke mit den Fl.Nr. 525/61, 525/1, 525/64, 223/6, 223/2, 225/14, 237/9, 518/46, 518/47, 518/48, 518/45, 518/42 und 528/25 der Gemarkung Westheim.

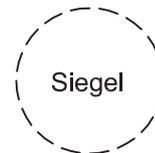
Diese Ausnahme trägt dem ursprünglichen Willen des Plangebers Rechnung, zwar eine großzügige Bebauung des Gebietes sicherzustellen, dabei aber nicht in den vorhandenen Bestand einzugreifen. Da die Gebäude inzwischen ein erhebliches Alter erreicht haben und die Instandhaltung und Sanierung des Bestands nicht immer möglich oder sinnvoll sind (Energieeinsparung etc.), wird mit § 2 der textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eine erweiterte Bestandsschutzklausel in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auch auf einen Ersatz- und Erweiterungsbau erstreckt.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sondern vorsichtig im Sinne der ursprünglichen Planung an die heutige Situation angepasst. Es war ausdrückliches Anliegen des Plangebers, eine Mindestgrundstücksgröße nicht um jeden Preis durchzusetzen, sondern den vorhandenen Bestand zu schützen.

Dieses Ziel wird durch die vorliegend gewählte, erweiterte Bestandsklausel klargestellt. Diese trägt den schutzwürdigen Interessen der Eigentümer bestandsgeschützt bebauter Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 1.000 m² Rechnung. Die der ursprünglichen Planung zu Grunde liegende städtebauliche Grundkonzeption und der Ausgleich der unterschiedlichen Interessen bleiben unberührt.

Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind, ist für das Verfahren der Bebauungsplanänderung § 13 BauGB anzuwenden.

Neusäß, ausgefertigt den 02.10.2012

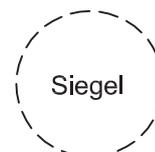


Hansjörg Durz, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für das Gebiet "Kobelhang Nord-West" wurde vom Stadtrat Neusäß am 24.05.2012 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.05.2012 in der Zeit vom 13.06.2012 bis 16.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
- c) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.05.2012 als Satzung beschlossen.

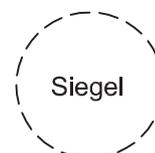
Stadt Neusäß, den 02.10.2012



Hansjörg Durz, 1. Bürgermeister

- d) Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1 a BauGB).
- e) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.10.2012;
Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Kobelhang Nord-West" in der Fassung vom 24.05.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Neusäß, den 05.10.2012



Hansjörg Durz, 1. Bürgermeister