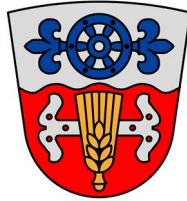


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Aufhebung des Bebauungsplans

„Gausburg“

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Entwurf

(Stand 13.07.2021)

1. Grundlage

Der Bebauungsplan „Gausburg“ wurde 1984 aufgestellt und zuletzt 2004 geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt kein einheitliches städtebauliches Ziel erkennen und weist zahlreiche Festsetzungen auf, die aus heutiger Sicht als unverhältnismäßige Einschränkungen für eine angemessene Nutzung der Grundstücke angesehen werden. So darf z.B. pro Parzelle nur eine Nebenanlage errichtet werden und auch in großen Gebäuden ist häufig nur eine Wohneinheit zulässig.

Auch sind die Festsetzungen in sich nicht schlüssig. So gibt es z.B. Baufenster (und auch schon bestehende Gebäude) auf Grundstücken mit weniger als 500 Quadratmetern Fläche, was der textlichen Festsetzung widerspricht, die für Einzelhäuser eine Grundstücksgröße von mind. 700 m² fordert. Ähnlich verhält es sich bei L-Förmigen Baufenstern, die mit den Regelungen, dass als Grundrissform ein Rechteck zu wählen ist und Standgiebel mittig anzuordnen sind, nur schwer vereinbar sind.

Da diese Einschränkungen offenkundig nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde entsprechen, wurden bereits in vielen Fällen (isolierte) Befreiungen erteilt, wodurch die Zweckmäßigkeit des Bebauungsplans weiter in Frage gestellt wurde.

2. Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst den Ortsteil Gausburg im Nordosten des Gemeindegebiets von Saaldorf-Surheim.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bahnstecke Mühldorf – Freilassing, im Osten befindet sich jenseits einer bewaldeten Böschung deutlich tiefer gelegen die Kreisstraße BGL 2.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen bereits Bebaute Flächen und Baulücken, die nach der Aufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Am Südrand bleibt die Bebauung teils deutlich hinter den Grenzen des Geltungsbereiches zurück, so dass diese Bereiche zukünftig nach § 35 BauGB zu beurteilen wären.

3. Ziele der Aufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll die Nutzbarkeit der Bausubstanz und der Grundstücke verbessert und eine dem Ort angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

Eine Vielzahl der Einschränkungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar und nicht mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung vereinbar. Durch die Aufhebung soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des bebauten Ortsteils ermöglicht und damit die ansonsten zur Deckung des Wohnraumbedarfs notwendige Ausweisung von neuem Bauland verhindern.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim weist für den überwiegenden Teil von Gausburg ein allgemeines Wohngebiet aus, für einen Bereich im Südwesten ein Dorfgebiet.

Diese Zweiteilung ist auch im Bebauungsplan „Gausburg“ sowie bei der tatsächlich vorzufindenden Nutzung so gegeben.

Eine Änderung der Gebietszuordnung oder die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht.

5. Städtebaulicher Regelungsbedarf

Es handelt sich überwiegend um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit Einzelhäusern mit nur einem Vollgeschoß und 1 bis 2 Wohneinheiten. Im Südwesten erstreckt sich um zwei Landwirtschaftliche Betriebe ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

Die Erschließung des Gebietes ist durch öffentliche Straßen gesichert. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten, da mögliche zukünftige Bauvorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB umgesetzt werden müssen. Art und Maß etwaiger baulicher Nutzung die Bauweise und die Überbauung der Grundstücksflächen richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf wird in diesem Gebiet nicht mehr gesehen. Sollte sich die Gebietskategorie zukünftig durch die Aufgabe einer Nutzungsart (z.B. Landwirtschaft) ändern, so ist es nicht Ziel der Gemeinde, dies zu verhindern.

6. Auswirkungen der Aufhebung

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans wird zukünftig nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erfolgen.

Insbesondere im bereits bebauten Bereich ergibt sich durch den Wegfall teils sehr strikter Regelungen mehr Spielraum für eine Nachverdichtung. Es wird dadurch zur Versiegelung zusätzlicher Flächen kommen, aufgrund des Einfügegebots in die eher locker bebaute dörfliche Struktur aber nur bis zu einem verhältnismäßig geringem Versiegelungsgrad.

Auch das Verkehrsaufkommen wird durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten steigen. Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend, um dieses Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Gausburg ist mit der östlich vorbeiführenden Kreisstraße BGL 2 auch gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister