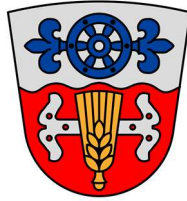


## GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



### 6. Änderung des Bebauungsplans

## „Sillersdorf“

mit Grünordnungsplan

# BEGRÜNDUNG

(Stand 04.08.2021)

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Beim 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen in der Regel eng an den bestehenden Gebäuden entlang gezogen.

Dies führte zum Teil dazu, dass Grundstücke vergleichbarer Lage und Größe über sehr unterschiedliche Baufenster verfügen. Eine städtebauliche Begründung dafür ist nicht zu erkennen. Durch die Änderung soll die Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 2689/2 in Anlehnung an die Baufenster auf den benachbarten Parzellen angepasst werden, so dass auch hier ein größerer Baukörper entstehen kann.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit der gebietsverträglichen Nachverdichtung, welche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen genutzt werden soll.

Auf anderem Wege als durch die Änderung des Bebauungsplans ist das Ziel nicht erreichbar.

Die Nutzung solcher Potenziale ist zur Erreichung des Ziels des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die geringe Größe des Änderungsbereiches ist dem Umstand geschuldet, dass auf vergleichbaren Grundstücken in der näheren Umgebung bereits größere Baufenster vorhanden sind. Es handelt sich also nicht um eine Sonderlösung für ein einzelnes Grundstück, sondern um eine Anpassung an die Umgebung.

## 2. Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ein Flurstück am Buchholzweg im Nordwesten des Ortsteils Sillersdorf. Das Flurstück ist allseitig von Bebauung eingerahmt.

## 3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 4. Wahl des Verfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Nachverdichtung, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen n. § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

## 5. Auswirkungen der Änderung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Mit der Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes in ähnlicher Größenordnung wie sie bereits in der unmittelbaren Umgebung mehrfach vorhanden ist, werden Charakter und Dichte des bestehenden Wohngebiets nicht verändert. Eine merkliche Verkehrszunahme ist durch das etwas größere Bauvolumen und die dadurch ggf. mögliche zusätzliche Wohneinheit nicht zu erwarten.

## 6. Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung könnte ein wesentlicher Teil des Grundstücks im Innenbereich weiterhin hauptsächlich als großzügiger Hausgarten genutzt werden.

Die Schaffung des benötigten Wohnraums müsste andernorts ermöglicht werden, z.B. durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Saaldorf-Surheim, den \_\_\_\_\_

---

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister