GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM

7. Änderung des Bebauungsplans

"Sillersdorf"

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

(Stand 08.07.2022)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In dem im Jahr 2006 in Kraft getretenen Bebauungsplan ist am Südrand im Bereich eines Gasthauses und eines Schlossereibetriebes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenzen bilden dabei im Wesentlichen den derzeitigen Gebäudebestand ab.
Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfes des Betriebes auf Fl. Nr. 3031/1 Gemarkung Saaldorf soll hier Spielraum für eine Betriebserweiterung geschaffen werden.
Grundsätzlich könnte eine Betriebserweiterung auch im unbeplanten Außenbereich genehmigt werden. Um aber Rechtssicherheit zu erlangen und die städtebauliche Entwicklung zu steuern soll der Bebauungsplan geändert und dabei der Geltungsbereich um ca. 0,26 ha erweitert werden.

2. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4.950 m² große Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 3027 und 3031/1 Gemarkung Saaldorf am Südrand des Ortsteils Sillersdorf. Von den ca. 2.640 m², die über den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Sillersdorf hinausgehen sind ca. 1.120 qm als Bauland vorgesehen, ca. 1.040 m² als Ausgleichsfläche und ca. 480 m² als private Grünfläche.
Der im vorläufigen gesicherten Überschwemmungsgebiet befindliche Bereich zwischen Bauland und Ausgleichsfläche wird dabei bewusst nicht mit in den Änderungsbereich aufgenommen, da hier kein Regelungsbedarf besteht und etwaige Maßnahmen im Einzelfall geprüft werden müssten.

3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Änderungsbereich im nördlichen Teil als Gewerbegebiet dargestellt, im südlichen Teil als sonstige Grünfläche (z. B. Ortsrandeingrünung) bzw. Fläche für die Landwirtschaft.
Der Bebauungsplan weicht zwar in den Ausdehnungen der Nutzungsarten geringfügig vom Flächennutzungsplan ab, das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird jedoch beachtet, so dass keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ich.

4. Wahl des Verfahrens

Die Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt, da mit der Änderung die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen unter anderem in einem bislang nicht bebauten Bereich begründet wird.

5. Änderungen

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans umfasst nachfolgende Festsetzungen:
Der bisherige Geltungsbereich wird um ca. 2.640 qm nach Süden erweitert. Die Baugrenzen für Hauptgebäude und für Nebenanlagen werden neu geordnet bzw. ausgeweitet, um den Bau einer Werkshalle zu ermöglichen. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 mit erlaubter Überschreitung bis zu 0,8 bleibt unverändert.
Im Südosten des Geltungsbereichs wird eine ca. 480 qm große Fläche als „private Grünfläche – Zweck Ortsrandeingrünung“ festgesetzt.
Die nachzuweisende Ausgleichsfläche wird in einer Flächengröße von ca. 1.040 qm bzw. einer Breite von 10 Metern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.
Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich zukünftig nach dem jeweils geltenden Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung und nicht mehr nach dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans.

6. Grünordnung und Ausgleich

Die Festsetzung der „privaten Grünfläche – Zweck Ortsrandeingrünung“ umfasst einen Bereich, der derzeit als Privatgarten bzw. Obstgarten des Grundstückeigentümers genutzt wird. Diese Festsetzung in Verbindung mit einem Pflanzgebot von heimischen Gehölzen zielt darauf ab, dass das erweiterte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ und die zulässigen Gebäude im ebenfalls erweiterten Bauland ausreichend in die Landschaft eingebunden werden.
Zur Durchgrünung des Baugebiets werden mehrere Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und Neupflanzungen festgesetzt.

Die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Ausgleichsfläche wird als extensiv genutztes artenreiches Grünland angelegt. In ihrem Ostteil ist die Pflanzung von mehreren Obstbaum-Hochstämmen geplant, die den hier nördlich angrenzenden bestehenden Obstgarten fortsetzen sollen. Die Ausgleichsfläche dient als zusätzliche Ortsrandeingrünung.

7. Auswirkungen der Änderung

Die Änderung ermöglicht die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen als Bauland, was sich insbesondere aufgrund der hohen zulässigen Bebauungsdichte negativ auf die Schutzgüter Boden und Fläche auswirkt.
Durch die Erweiterungsmöglichkeit werden sich die vom Betrieb verursachten Emissionen sowie auch das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen, da nicht mit einer deutlichen Erhöhung der Produktionskapazitäten zu rechnen ist, sondern zukünftig Vorgänge, die aufgrund der beengten Platzverhältnisse derzeit außerhalb der Hallen stattfinden müssen, zukünftig innerhalb des neu ermöglichten Gebäudes durchgeführt werden können.
Die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Schallleistungspegel im eingeschränkten Gewerbegebiet bleiben unberührt.
Die mögliche Erweiterung verändert die südliche Ortsansicht. Wesentliche Sichtbeziehungen bestehen in diesem Bereich nicht. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche und der Ausgleichsfläche im Bereich des Ortsrandes sowie von zu pflanzenden heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen wird das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden.

8. Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung müsste der Betreib an anderer Stelle erweitert oder komplett umgesiedelt werden. Eine Verteilung des Betriebs auf mehrere Standorte würde ggf. durch kompliziertere Betriebsabläufe den Flächenbedarf und das Verkehrsaufkommen erhöhen.
Im Falle einer Umsiedlung müssten andernorts größere Flächen neu in Anspruch genommen werden.

Saaldorf-Surheim, den _____

_____
Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister