

# B e g r ü n d u n g

## zur 18. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung am 14.09.2011 die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Obersurheim“ beschlossen. Grundlage für die Änderung ist die Planzeichnung des Bau-Techn. Heinrich Hinterseer aus Saaldorf in der Fassung vom 12.06.2012.

### 1. Ausgangssituation

Im Bebauungsplan „Obersurheim“ sind auf den Grundstücken Fl.Nrn. 986/6, 985/4, 985/5, 985/6, 985/9 und 985/7 Gemarkung Surheim, die nördlich an die Obersurheimer Straße in Obersurheim angrenzen, Bauflächen für Wohnhäuser mit Garagen ausgewiesen. Teilweise wurden bereits über Garagen Aufenthaltsräume eingebaut. Nunmehr liegt auch ein entsprechender Antrag für einen Garagenaufbau für das Grundstück Fl.Nr. 985/5 Gemarkung Surheim vor.

### 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB knüpft der Gesetzgeber an verschiedene Vorgaben. So ist dies ohne Vorprüfung für Bebauungspläne mit einer max. zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von bis zu 20.000 qm möglich. Die Grundfläche bleibt im Bereich des Geltungsbereiches der Änderung unverändert bzw. liegt der gesamte Änderungsbereich weit unter einer Fläche von 20.000 qm. Durch die Änderung wird vor allem die Forderung nach einer Nachverdichtung im Innenbereich nachgekommen (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

### **3. Änderungen**

Im Rahmen der Änderung wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 986/6, 985/4, 985/5 und 985/7 Gemarkung Surheim generell die Nutzbarmachung der Räumlichkeiten über den bestehenden Garagen nachgekommen (derzeit nur vereinzelt möglich). Ausdrücklich wird aber darauf hingewiesen, dass hierbei die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 einzuhalten sind. Dies ist erforderlich um nachbarschützenden Belangen ausreichend Rechnung zu tragen und eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Hingewiesen wird darauf, dass für die bestehenden Aufbauten auf den Garagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 986/6 und 985/7 Gemarkung Surheim, falls diese über die neu festgesetzten Regelungen hinausgehen, Bestandsschutz gegeben ist.


Für die Grundstücke Fl.Nrn. 985/6 und 985/9 Gemarkung Surheim wurde aufgrund der Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten kein Aufbau auf den Garagen zugelassen.

### **4. Allgemeine Auswirkungen und Eingriffsregelung**

Negative Auswirkungen der Änderung sind nicht zu erkennen, zumal die überbaubare Fläche unverändert bleibt.

Die o.g. Änderungen sind mit den städtebaulichen Zielen für die Entwicklung von Obersurheim vereinbar bzw. haben nur eine unbedeutende städteplanerische Auswirkung. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Saaldorf, 12.06.2012



N u t z  
1. Bürgermeister