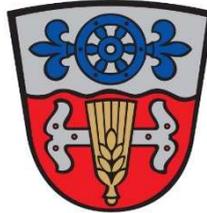


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



20. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "OBERSURHEIM"

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

11.10.2023

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 08.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Obersurheim“ zu ändern.

Mit der Änderung soll durch die flexiblere Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude sowie die Schaffung gewisser Aufstockungs- und Erweiterungsmöglichkeiten die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden, ohne dass das Ortsbild dadurch wesentlich beeinträchtigt wird.

2. Wahl des Änderungsverfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 27.530 m² incl. Verkehrsflächen, GRZ 0,35), so dass bezüglich möglicher Umweltauswirkungen keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

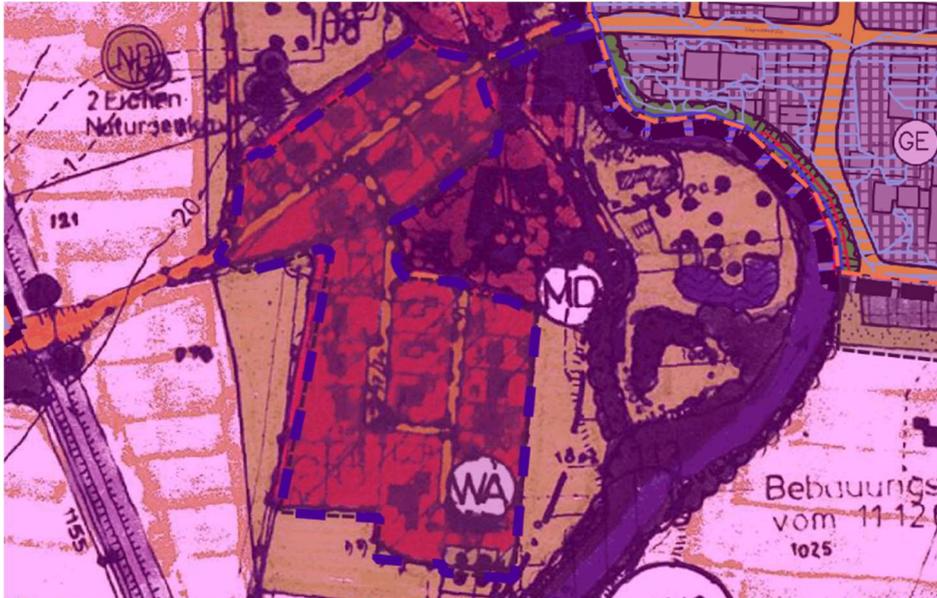


Abb: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obersurheim“

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,75 ha und deckt damit den zentralen und den südlichen Bereich des Ortsteils Obersurheim ab. Der Bereich ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt, ca. 100 Meter nördlich davon befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, östlich der Sur gibt es in ca. 70 Metern Entfernung ein Gewerbegebiet. Dazwischen befinden sich jeweils vorwiegend mit Wohnbebauung bebaute Innenbereiche nach §34 BauGB sowie private Grünflächen. Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan an unbebaute Außenbereichsflächen.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle gesichert.

5. Inhalt der Änderung

Die Planzeichnung wird nicht geändert. Damit bleiben u. a. die Art der Nutzung und die überbaubaren Flächen unverändert.

zu 1.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Baufenster und Grundstücke zu ermöglichen.

zu 2.

Die bislang durch die früheren Änderungen unterschiedlich festgesetzte zulässige Wandhöhe wird auf 6,80 m vereinheitlicht, um Aufstockungen und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu ermöglichen.

zu 3.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, der Zahl der Vollgeschoße, der Geschoßflächenzahl und der Kniestockhöhe wird aufgehoben, so dass die zulässigen Gebäudekubaturen optimal ausgenutzt werden können und so die Deckung des hohen Wohnraumbedarfes erleichtert wird.

zu 4.

Durch Lockerungen bei Gebäude- und Dachform werden Anbauten und Aufstockungen bzw. die Nutzbarmachung von Dachgeschoßen erleichtert, so dass insbesondere in den Bestandsgebäuden zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

zu 5.

Um den durch zusätzliche Wohneinheiten ausgelösten Stellplatzbedarf decken zu können, werden Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Ebenso werden Terrassen zugelassen, da diese bei der Erstellung der Planzeichnungen zur 17. Änderung nicht berücksichtigt und die Baugrenzen i.d.R. eng um den Gebäudebestand herum gezogen wurden.

6. Alternativen zur Planung

Ohne die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den bestehenden Strukturen müsste Bauland an anderer Stelle dafür geschaffen werden.

7. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da sich die maximal zulässige Größe der Baukörper nur geringfügig ändert und in der näheren Umgebung bereits größere Wohngebäude vorhanden sind. Weitere wesentliche Erleichterungen betreffen nur die Nutzung der Wohngebäude sowie die Gestaltung untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen, so dass von ihnen nur eine geringe Außenwirkung zu erwarten ist.

Durch die zusätzlich möglichen Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen etwas erhöhen. Das Straßennetz innerhalb des Geltungsbereiches ist dafür leistungsfähig genug. Es ist sowohl nach Westen als auch nach Nordosten hin auf kurzem Weg an die übergeordnete Gemeindeverbindungsstraße angebunden.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister