

## GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



### 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil

## „Holzhausen“

# BEGRÜNDUNG

(Stand 18.09.2024)

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

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 17.09.2024 beschlossen, die Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Holzhausen“ zu ändern, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im bereits bebauten Bereich des Ortsteils zu ermöglichen.

Durch die Lockerung der Textlichen Festsetzungen wird es erleichtert, durch Aufstockungen, Erweiterungen, Ersatzbauten oder vereinzelt auch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei in den noch unbebauten Außenbereich hinauszurücken.

### 2. Wahl des Änderungsverfahrens

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, der mit einer Größe von ca. 1,3 ha den gesamten bebauten Bereich von Holzhausen, mit Ausnahme der Kapelle in Westen und einzelner landwirtschaftlicher Nebenanlagen, umfasst.

### **4. Auswirkungen der Änderung**

Durch die Änderung wird mehr Spielraum für eine moderate Nachverdichtung geschaffen, ohne dass die Bebauung weiter in den Außenbereich hinausrückt.

Da der Geltungsbereich bis auf wenige Lücken bereits bebaut ist, wird die Schaffung neuen Wohnraums bzw. kleiner Betriebe größtenteils durch Erweiterungen und Ersatzbauten erfolgen können oder durch die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude(teile).

Negative Auswirkungen auf das Denkmal D-1-72-130-48 (Marienkapelle, Kapellenbildstock mit vorkragendem Satteldach, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung.), das sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet, sind nicht zu erwarten, da die notwendige Einzelfallprüfung von Vorhaben im Nähebereich des Denkmals von der Satzungsänderung nicht berührt wird.

### **5. Alternativen zur Planung**

Ohne die Änderung könnten die Grundstücke im Geltungsbereich weniger effizient 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