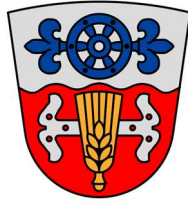


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



9. Änderung des Bebauungsplans „Sillersdorf“ (Teilaufhebung)

BEGRÜNDUNG

(Stand 16.02.2026)

1. Lage des Geltungsbereiches

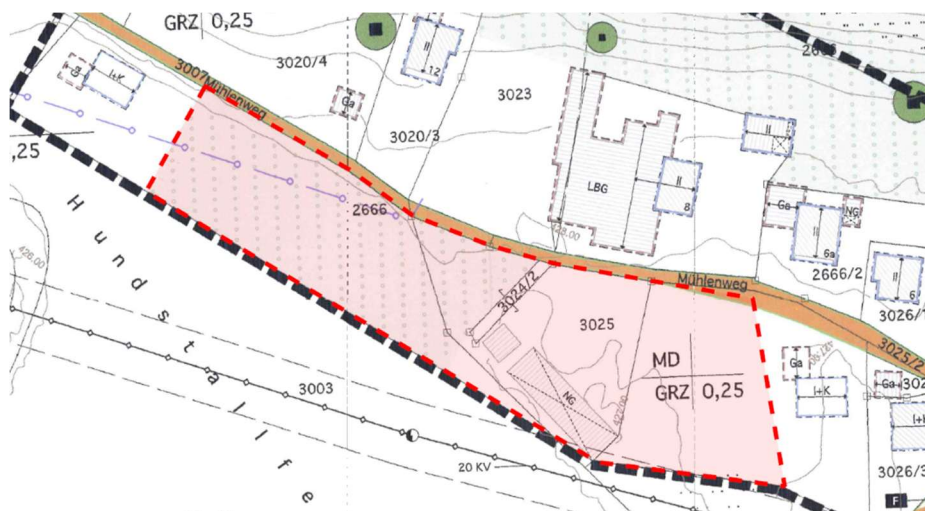
Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Ortsteils Sillersdorf und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 3024/2 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 3003 und 3025 Gemarkung Saaldorf.

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Sillersdorf“ wurde 2007 aufgestellt und im aufzuhebenden Teilbereich südlich des Mühlenwegs zuletzt 2011 geändert (1. Änderung).

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich zum einen eine Fläche für die Landwirtschaft zum anderen viel Bauland ohne Baufenster fest.

Diese Festsetzung scheint aus heutiger Sicht als nicht sinnvoll und lässt kein städtebauliches Ziel erkennen. Es wird in diesem Bereich nicht nur kein Baurecht geschaffen, sondern auch eine ansonsten privilegierte Bebauung für einen landwirtschaftlichen Betrieb eingeschränkt.



*Auszug 1.
Änderung
des Bebauungsplans
mit aufzuhebendem
Teilbereich*

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dargestellt.

Teile des Änderungsbereiches befinden sich im berechneten (weder festgesetzt noch vorläufig gesichert) Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} bzw. HQ₁₀₀ der Sur.

4. Ziele der Teilaufhebung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans soll der betroffene Bereich wieder zu einem Außenbereich gem. § 35 BauGB (Baugesetzbuch) werden, so dass privilegierte Bauvorhaben dort möglich sind.

5. Städtebaulicher Regelungsbedarf

Über die Regelungen des § 35 BauGB hinaus besteht kein Regelungsbedarf.

6. Wahl des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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.

7. Auswirkungen der Teilaufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird der Bereich wieder nach § 35 BauGB beurteilt, so dass der Bereich weiterhin so sehr eingeschränkt bebaubar ist, aber insb. landwirtschaftlichen Betrieben dienende Vorhaben privilegiert zulässig sind. Dadurch wird ein Ersatz oder Ergänzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Bebauung ermöglicht.

8. Alternativen zur Teilaufhebung

Würde keine Teilaufhebung erfolgen, wäre die Erweiterbarkeit der landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen an dieser Stelle stark eingeschränkt. Für die Betriebe notwendige Anlagen müssten dann auf weiter entfernten Flächen im Außenbereich errichtet werden.

Anstatt der Teilaufhebung wäre auch eine Änderung des Bebauungsplans und die Festsetzung von großzügigen Baufenstern möglich. Für die bedarfsgerechte Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe werden aber die Regelungen des § 35 BauGB als geeigneter angesehen, da so weder unnötiges Baurecht geschaffen wird, noch die Entwicklungsmöglichkeit bei zukünftig vielleicht steigendem Platzbedarf durch starre Festsetzungen eingeschränkt wird.

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister