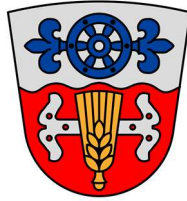


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



1. Änderung des Bebauungsplans

„Saaldorf II - 1“

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

(Stand 17.02.2022)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 15.02.2022 beschlossen, die Bebauungspläne „Saaldorf I“, Saaldorf II – 1“ und „Saaldorf III“ zu ändern, um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Hauptort Saaldorf zu ermöglichen.

Beim 2016 in Kraft getretenen Bebauungsplan wurde die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der damals gültigen Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

Durch die 2021 erfolgte Änderung der Bayerischen Bauordnung wollte der Gesetzgeber mehr Spielraum für Nachverdichtung schaffen. Damit dies auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zutrifft, ist eine Änderung der Satzung erforderlich.

Zudem sollen Festsetzungen zur Anordnung der Baukörper und zu untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen gelockert werden, um auch so eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. So soll z.B. das Überbauen von Garagen erleichtert werden, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, ohne zusätzlichen Boden zu versiegeln.

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 Bebauungsplan umfasst eine ca. 8,5 ha große Fläche des Hauptorts Saaldorf und erstreckt sich im Wesentlichen zwischen Schwellstraße und Pfarrer-Rehrl-Straße sowie im Bereich des Fichtenwegs und nördlich der Eichetstraße.

4. Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderung wird mehr Spielraum für eine Nachverdichtung geschaffen, ohne die zulässige Grundflächenzahl zu erhöhen oder das Ortsbild wesentlich zu verändern.

Da der Geltungsbereich bis auf wenige Lücken bereits bebaut ist, wird die Möglichkeit der Nachverdichtung nur nach und nach von individuellem Bauherrn genutzt werden.

5. Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung könnten die Grundstücke im Innenbereich 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