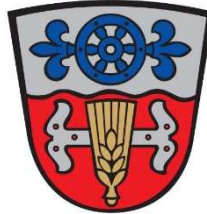


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Saaldorf Nordost“ mit Grünordnungsplan

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

15.07.2026

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 14.04.2026 beschlossen, den Bebauungsplan „Saaldorf Nordost“ zu ändern. Mit der Änderung soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besser ohne größeren zusätzlichen Flächenverbrauch decken zu können.

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 unter 20.000 m².

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst einen ca. 1,7 ha großen Bereich um die Straße Aspenfeld im Nordosten von Saaldorf, welcher größtenteils mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut ist. Vier Parzellen sind derzeit noch unbebaut.



Abb.: Lageplan mit Änderungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans „Saaldorf Nordost“

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

4. Inhalt der Änderung

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

Die neuen Textlichen Festsetzungen lassen gegenüber den bisherigen Festsetzungen mehr Spielraum für Nachverdichtung (z.B. durch Dachgeschoßausbau). Die Festsetzungen orientieren sich dabei an denen der in den letzten Jahren neu aufgestellten bzw. geänderten Bebauungsplänen wie z.B. Schrankbaum, so dass zukünftig in weiten Teilen der Hauptorte eine Nachverdichtung in ähnlichem Umfang möglich sein wird.

Die Festsetzungen zur Gebäudeform dienen einem geordneten Siedlungscharakter. Ziel ist es, klar gegliederte Gebäude mit rechteckigen Hauptbaukörpern zu gewährleisten.

Zulässig sind Einschnitte, Vor- und Rücksprünge, Anbauten sowie auch Verschneidungen mehrerer Rechtecke, sofern die rechteckigen Grundformen der Hauptbaukörper klar erkennbar bleiben.

Unzulässig sind Gebäudeformen, bei denen die Rechteckform der Hauptbaukörper durch unverhältnismäßig große oder übermäßig viele Einschnitte, Ausschnitte, Durchdringungen, Anbauten oder vergleichbare Gestaltungsmerkmale nicht mehr klar als Grundform erkennbar ist.

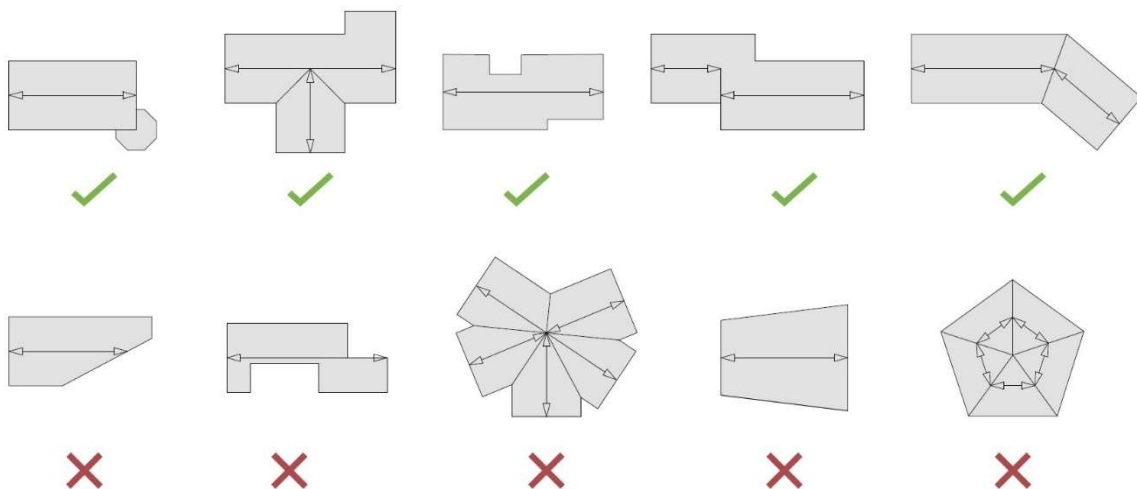


Abb.: Beispiele für zulässige und unzulässige Gebäudeformen

5. Alternativen zur Planung

Ohne die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in den bestehenden Strukturen müsste Bauland an anderer Stelle dafür geschaffen werden. Dafür wäre die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung

Merkliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderung nicht zu erwarten, da sich die zulässige Größe der Baukörper nicht wesentlich ändert, bzw. das Maß, auf das kleinere Baukörper zukünftig erweitert werden können, sich an dem anlehnt, was in der Umgebung bereits vorhanden bzw. zulässig ist.

Durch die Änderung können vorwiegend bestehende Gebäude erweitert und besser genutzt werden. Aufgrund der durch die Änderung ermöglichte zusätzliche Wohn- und Nutzfläche kann das Verkehrsaufkommen mittelfristig leicht steigen.

Durch die Änderung werden keine anderen Nutzungen als bisher zugelassen und wird auch kein Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen (v.a. Wohnungen) an Lärm- oder Geruchsemitenten ermöglicht. Somit ist eine Neu-Betrachtung des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Saaldorf-Surheim, den

.....

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister