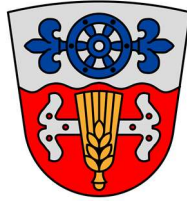


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



2. Änderung des Bebauungsplans

„Saaldorf I“

mit Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

(Stand 20.01.2025)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.01.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Saaldorf I“ zu ändern, um eine bessere Ausnutzung der Flächen besonderer Art und Nutzung zu ermöglichen. Damit soll insbesondere die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses um einen zusätzlichen Lagerraum ermöglicht werden. Auch der hohe Stellplatzbedarf an den öffentlichen Gebäuden lässt sich nicht mit den bislang festgesetzten Nutzungszahlen decken. Die GRZ II war auf der FlNr. 49 Gemarkung Saaldorf bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans überschritten. Außerdem soll durch die geringfügige Erweiterung des Spektrums der zulässigen Dachneigung der bereits vorhandene Gebäudebestand abgedeckt werden, der teilweise einen Dachneigung von unter 20° aufweist und gleichzeitig eine Angleichung an den benachbarten Bebauungsplan „Saaldorf West“ erfolgen.

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. 6,6 ha große Fläche des Hauptorts Saaldorf und erstreckt sich im Wesentlichen entlang von Stalberstraße und Moosweg sowie zwischen diesen beiden Straßen.

Mit Ausnahme der Dachneigung betreffen die Änderungen der textlichen Festsetzungen lediglich einen ca. 8.300 m großen Teilbereich des Geltungsbereiches am östlichen Ende des Mooswegs. Auf diesen betroffenen Grundstücken befinden sich ein Schulgebäude, ein Feuerwehrhaus sowie das Rathaus. Der übrige Teil des Geltungsbereiches ist von Wohngebäuden geprägt.

4. Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderung wird mehr Spielraum für eine Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen geschaffen. Da Baugrenzen und Wandhöhen unverändert bleiben und nur Nebenanlagen mit einer Höhe von bis zu 4,0 Metern zusätzlich zugelassen werden, sind keine wesentlichen Veränderungen für das Ortsbild zu erwarten. Da außerdem die Abstandsflächen gemäß BayBO unverändert einzuhalten sind, kann die Änderung auch zu keiner übermäßigen Beeinträchtigung der unmittelbaren Nachbarn führen. Die Erweiterung des Spektrums der zulässigen Dachneigung um 3° nach unten wird sich kaum merklich auf das Ortsbild auswirken, zumal im Bestand bereits jetzt Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 21° vorhanden sind.

5. Alternativen zur Planung

Ohne die Änderung könnten die Grundstücke im Innenbereich weniger effizient genutzt werden. Wenn der Platzbedarf für die öffentlichen Einrichtungen noch durch Erweiterungen an den bestehenden Liegenschaften gedeckt werden könnte, müssten neue Standorte gefunden werden, voraussichtlich durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Saaldorf-Surheim, den _____

Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister