

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 „Altes Rathaus“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Hörlkofen
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Plandatum: 23.11.2020

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 21.06.2006 bekannt gemacht wurde.

In der Sitzung des Gemeinderats am 15.06.2020 wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. In der Sitzung des Gemeinderats vom 23.11.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a sind somit gegeben.

Mit der Änderungsplanung wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner beauftragt. Das zu ändernde Areal umfasst die Flurnummern 1101, 1101/3, 1101/4, 1099/1, eine Teilfläche der Flurnummer 1099/2, eine Teilfläche der Flurnummer 1037/2, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1037/12, alle Gemarkung Wörth.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt zentral in Hörlkofen, gegenüber der Haltestelle der Bahnlinie München - Mühldorf. Das Änderungsgebiet ist dreiseitig durch vorhandene Bebauung umschlossen. Nördlich angrenzend befindet sich eine Gärtnerei, östlich dieses Betriebes Wohnbebauung. Im Westen schließt Wohnbebauung an, südlich dieser Wohnbebauung findet sich eine Gastwirtschaft. Entlang der Ostseite der Baugrundstücke verläuft die Kreisstraße ED 4. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Bahnhof Hörlkofen, mit einer großen Park- and Ride- Anlage. Auf den Baugrundstücken gibt es Gebäudebestand, der im Zuge der Überplanung und Bebauung zum Großteil abgebrochen wird.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Teil eines Dorfgebietes MD ausgewiesen. Der Gebietscharakter bleibt erhalten. Die restliche Fläche des Dorfgebiets verbleibt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans und bleibt unberührt. Würde in den gegenständlichen Bauflächen ein Wohngebiet ausgewiesen, entstünde eine Situation, in der ein Wohngebiet ein dahinter liegendes Dorfgebiet von Straßen- und Bahnlärm abschirmt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth ist die Änderungsfläche ebenfalls als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt also mit der Darstellung im Bebauungsplan überein.

4. Inhalt der Änderung und Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 „Altes Rathaus“ soll die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Es ist die Errichtung von vier Baukörpern geplant, alle in dreigeschossiger Bauweise, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt. Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der umgebenden Bebauung, auch entsprechende Wandhöhen finden sich in der näheren Umgebung. Die Stellplätze werden zum Großteil in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze, teilweise für Besucher, errichtet.

Durch die maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ist der Ausweisung von Baulandflächen am Ortsrand vorzuziehen.

Vorrangige Ziele der Gemeinde Wörth sind hierbei:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
- Sicherung einer städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Erschließung, vorwiegend über die Bahnhofstraße, Kreisstraße ED 4
- Schaffung großzügiger Grünflächen durch Unterbringung eines Großteils der Autos in einer Tiefgarage
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper

5. Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes sind straßenmäßig erschlossen, neue Straßen müssen nicht angelegt werden. Die Zufahrt erfolgt vorwiegend von der Bahnhofstraße, Kreisstraße ED 4 aus, von hier aus wird die gemeinsame Tiefgarage und ein Großteil der oberirdischen Stellplätze angefahren.

Nur ein kleiner Teil der Stellplätze wird über die westlich verlaufende Anliegerstraße aus angefahren. Diese Anliegerstraße endet an einem bestehenden Wendehammer, der im Zuge der Baumaßnahmen im Baugebiet vergrößert wird. So soll die Nutzung und Befahrung durch Müllfahrzeuge ermöglicht werden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen wird eine Fußwegverbindung hergestellt. Dieser Privatweg wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und ermöglicht die Erreichbarkeit des Bahnhofs vom Ortszentrum in Hörlkofen aus auf kurzem Wege.

Der östlich an den Grundstücken vorbeiführende Geh- und Radweg wird nach Grundstücksabtretung verbreitert.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wörth. Ein Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Der Anschluss ist jederzeit möglich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der SEW Stromversorgungs-GmbH. Der Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding. Die Kosten für die Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke tragen die jeweiligen Bauherren.

6. Flächenbilanz

Die Bruttofläche der Baugrundstücke im zu überplanenden Areal beträgt 4.137 m² (Eingriffsfläche). Hinzu kommen Flächen der öffentlichen Erschließung, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen, in dieser Flächenbilanz aber unberücksichtigt bleiben. Die Eingriffsfläche wird durch Grundabtretung für die Vergrößerung des Wendehammers, sowie für die Verbreiterung des östlich verlaufenden Geh- und Radweges etwas reduziert.

Für die Hauptbaukörper wird eine Grundfläche von insgesamt 1.035 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,25. Hinzu kommt die Fläche der erdgeschossigen Anbauten in Bauraum 1. Diese Fläche beträgt 64 m² und erhöht die GRZ auf annähernd 0,27. Durch die Summe aller versiegelten Flächen (Hauptbaukörper, Tiefgarage, Stellplätze, Wegeverbindungen, Terrassen, etc. darf die GRZ bis zu einer Obergrenze von 0,60 erhöht werden, bezogen auf die Eingriffsfläche. Die Geschossfläche wird auf 3.169 m² festgesetzt, wobei ein Drittel davon im Dachgeschoss liegt, das ein Vollgeschoss werden darf. Auf diese Weise ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,77, bezogen auf die Eingriffsfläche. Diese liegt deutlich unter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für ein Dorfgebiet von 1,2.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung vom 25.01.2021, gültig ab 01.02.2021, sind einzuhalten.

Vor Durchführung der Maßnahme, in jedem Fall vor dem Humusabtrag, ist das natürliche Gelände aufzunehmen und in einem Bestandsplan darzustellen.

8. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine denkmalpflegerischen Verdachtsflächen auf Bodendenkmäler. Vorsorglich finden sich in der Satzung Festsetzungen, die den Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern regeln.

9. Grünordnung, Artenschutz, Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Nennenswerter Baum- oder Strauchbestand ist auf den Baugrundstücken nicht vorhanden. Soweit möglich wird vereinzelt vorhandener Baumbestand erhalten. Bruthöhlen im Baumbestand sind augenscheinlich nicht vorhanden, können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eventuell erforderliche Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Gleichzeitig wird durch Neupflanzungen durch Bäume und Sträucher für eine angemessene Durchgrünung gesorgt.

Gemäß den vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweisen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

10. Sonstiges

- Einwohnerzuwachs
Bei der festgesetzten Geschossfläche ist damit zu rechnen, dass abhängig von der Wohnungsgröße etwa 26 Wohnungen entstehen. Somit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 75 Personen zu rechnen.

- Kosten für die Gemeinde
Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans trägt der Grundstückseigentümer. Kosten für die Gemeinde entstehen dadurch nicht.

Wörth, den

Hörkofen, den

.....
Reinhard Lindner, Architekt

.....
Thomas Gneiße, 1. Bürgermeister