

2. vereinfachte Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“

Die Gemeinde Wörth erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Änderungssatzung

§ 1

§ 2 Nr. 4 der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ wird wie folgt geändert:

„LBG Landwirtschaftliches Betriebsgelände

Zulässig sind nur Gebäude, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen.

Außerdem sind Nutzungsänderungen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.“

§ 2 Nr. 5 der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ wird wie folgt geändert:

„Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.“

§ 2

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ einschließlich der 1. Änderung weiter, soweit diese Satzung nichts Gegenteiliges bestimmt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hörlkofen, den 21.11.2012

Borgo
1. Bürgermeister
Gemeinde Wörth



Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Wörth hat in seiner Sitzung am 19.01.2009 und am 14.05.2012 die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 13 BauGB). Die Änderungsbeschlüsse wurden am 11.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 24.09.2012 bis einschließlich 23.10.2012 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat Wörth hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 die Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beraten und die Abwägung durchgeführt.
4. Der Gemeinderat Wörth hat die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 20.11.2012 als Satzung beschlossen.

Hörlkofen, den 21.11.2012

Borgo
1. Bürgermeister
Gemeinde Wörth



5. Die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ erfolgte am 29.01.2013. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit der Änderungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hörlkofen, den 01.02.2013

Borgo
1. Bürgermeister
Gemeinde Wörth



2. vereinfachte Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“

Begründung:

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert eine rechtskräftige Entwicklungs- und Ergänzungssatzung einschließlich 1. Änderung aus dem Jahr 2002. Ziel der Planung war, den dörflichen Charakter Breitöttings zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit Beschluss vom 19.01.2009 und vom 14.05.2012 wurde die Änderung der Satzung in Teilbereichen beschlossen. Mit der Änderungsplanung wurde die Gemeindeverwaltung beauftragt.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt zentral in Breitötting am Rande der östlich an das Sempt- und Schwillachtal angrenzenden Altmoränenlandschaft. Es besteht keine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Das Gebiet ist in sich leicht bewegt und von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als dörfliches Mischgebiet dargestellt.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist der Erhalt des dörflichen Charakters von Breitötting.

Breitötting wird durch die noch vorhandenen großen landwirtschaftlichen Betriebe wesentlich geprägt.

Es sind jedoch auch kleinere bereits aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die optisch mit das Ortsbild von Breitötting prägen.

Gemäß § 2 Nr. 5 der Satzung ist die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hiervon abweichend wird die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstellen (LBG) auf 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass kleinere Hofstellen, die nicht als LBG dargestellt sind, entfernt und stattdessen mehrere Zweifamilienhäuser errichtet werden dürfen, der Einbau von 3 Wohneinheiten in bestehende landwirtschaftliche Gebäude jedoch nicht möglich ist. Aus diesem Grund soll die Satzung dahingehend geändert

werden, dass im gesamten Satzungsgebiet die Wohneinheiten auf maximal 3 Wohneinheiten begrenzt werden.

Ähnlich verhält es sich bei Nutzungsänderungen. Gemäß § 2 Nr. 4 der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sind in den als landwirtschaftliche Betriebsgelände (LBG) ausgewiesenen Hofflächen nur Gebäude zulässig, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Nutzung in eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist obwohl es sich bauplanungsrechtlich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt und dieser Bereich als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt ist, in dem auch gewerbliche Nutzung möglich wäre. Selbst im Außenbereich ist gemäß der gesetzlichen Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eine derartige Umnutzung zulässig. Aus diesem Grund soll die Satzung dahingehend geändert werden, dass Nutzungsänderungen, die gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig sind, auch in den als LBG ausgewiesenen Bereichen zulässig sind.

Das gesamte Gebiet ist in den letzten 10 Jahren nur sehr gering nachverdichtet worden. Die geordnete bauliche Entwicklung lässt sich gut im Vollzug des § 34 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung erreichen. Dieses Ziel wird durch maßvolles Nachverdichten erreicht, wobei beim Maß der Nutzung Rücksicht auf die umgebende Bebauung genommen wird. Die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur in Breitötting nicht zu befürchten. Ebenso unwahrscheinlich erscheint es, dass umfangreiche Umnutzungen von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in Gewerbe erfolgen werden.

5. Erschließung

Das Aufhebungsgebiet ist straßenmäßig erschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos gesichert. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Sempt-Elektrizitätswerke. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding.

Gemeinde Wörth



.....
Borgo
1. Bürgermeister