

Gemeinde

Wörth

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Entwicklungs- und
Ergänzungssatzung

3. Änderung
Nr. 5.1 „Breitötting“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-27a Bearb.: Pr, Be

Plandatum

11.07.2016 (Entwurf)
16.01.2017

Begründung

Inhalt

1	Vorbemerkung
2	Örtliche Gegebenheiten
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele und Inhalt der Satzung
5	Verfahrenswahl
6	Umweltbelange

1 Vorbemerkung

Für das Plangebiet besteht die rechtsverbindliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 5.1 „Breitötting“ in der Fassung vom 10.12.2001 inklusive der 2. Änderung in der Fassung vom 20.11.2012. Die 1. Änderung wird durch die vorliegende Änderung nicht tangiert. Ziel der Planungen war, die landwirtschaftlichen Höfe und den damit verbundenen dörflichen Charakter Breitöttings zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit Beschluss vom 15.02.2016 wurde die 3. Änderung der Satzung in einem Teilbereich beschlossen. Die Gemeinde Wörth ist Mitglied des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende 3. Änderung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt zentral in Breitötting am Rande der östlich an das Sempt- und Schwillachtal angrenzenden Altmoränenlandschaft. Das Gebiet ist in sich leicht bewegt und von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Plangebiet hat eine Größe von 4.960 qm.

3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.06.2006 ist das Plangebiet als dörfliches Mischgebiet dargestellt.

4 Planungsziele und Inhalt der Satzung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist der Erhalt des dörflichen Charakters von Breitötting. Große landwirtschaftliche Betriebe prägen das Ortsbild Breitöttings. Jedoch sind bereits aufgegebene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die optisch auf das Ortsbild einwirken.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 2094 hat keine Viehhaltung mehr, die landwirtschaftliche Betriebsführung beschränkt sich auf die Bewirtschaftung seiner eigenen Flächen. Es werden daher weniger Flächen im Bereich der Hofstelle für die Aufrechterhaltung des Betriebs benötigt. Das nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Südwesten des Plangebiets ist bereits abgerissen und durch eine kleinere Maschinenhalle ersetzt worden. Auf den frei gewordenen Flächen soll ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen errichtet werden.

Für die Errichtung des Wohnhauses ist eine Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erforderlich. Gegenwärtig ist die Fläche als landwirtschaftliches Betriebsgelände (LBG) ausgewiesen, lediglich Gebäude, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen, sind zulässig. Dahingehend ist eine Verkleinerung des Baufooters für das landwirtschaftliche Betriebsgelände vorgesehen. Im südwestlichen

Bereich soll für die Errichtung eines Wohnhauses ein neues Baufenster festgesetzt werden. Das geplante Wohngebäude liegt laut der Geruchsimmissionsprognose der Müller- BBM- GmbH vom 15.07.2015 im Bereich 20-22 % Geruchshäufigkeit. Die Zulufführung des Wohngebäudes soll von Norden im tolerierbaren Bereich 20 % Geruchshäufigkeit erfolgen. Dadurch können Beeinträchtigungen durch Geruch vermieden werden. Auf weitere landwirtschaftliche Geruchsemissionen mit Wirkung auf das Plangebiet wird hingewiesen, diese sind zu tolerieren.

Notwendige Flächen für Garagen und Carports sind dargestellt. Die Erschließung erfolgt einerseits von Westen über die Breitöttinger Straße und andererseits über die bestehende Erschließung der Fl.Nr. 2094 östlich des neu festgesetzten Baufelds, eine Beeinträchtigung der bestehenden Bushaltestelle im Süden des Plangebiets wird dadurch ausgeschlossen.

5 Verfahrenswahl

Die Grundzüge der Planung der rechtsverbindlichen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden im Folgenden in Verbindung mit dem Vorhaben dargestellt. Die großzügig festgesetzten Baufelder zur landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen betriebsbedingter Erweiterungen. Aufgrund des landwirtschaftlichen Strukturwandels werden diese Flächen im Bereich des Plangebiets nicht mehr benötigt, ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude wurde durch den Wegfall der Viehhaltung des Betriebs abgerissen und durch eine kleinere Maschinenhalle ersetzt. Zudem benennt die ursprüngliche Entwicklungs- und Ergänzungssatzung explizit das in der vorliegenden Änderung betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 2094 als Fläche zur Errichtung neuer Wohngebäude. Die bauliche Entwicklung soll sich nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB richten, wodurch die wenig verdichtete Bebauungsstruktur beibehalten werden soll. Dies entspricht dem Rückbau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit einhergehender Neubebauung einer kleineren Maschinenhalle sowie dem geplanten Wohnobjekt auf der freigewordenen Fläche.

Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der genannten Gründe durch die vorliegende 3. Änderung nicht berührt, es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

6 Eingriffsregelung

Durch die hier vorliegende Änderung wird das bisher gültige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Es werden auch keine sonstigen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemeinde Wörth:

Hörlkofen, den

.....
(Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister)