

Gemeinde

Wörth

VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den
Ortsteil Breitötting

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-27 Bearb.: Pr / Pi / He

Plandatum

20.07.2000
10.12.2001

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Vorbemerkung |
| 2 | Örtliche Gegebenheiten |
| 3 | Planungsrechtliche Situation |
| 4 | Planungsziele und Inhalt der Satzung |

1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat Wörth hat am 2. August 1999 beschlossen, für den Ortsteil Breitötting eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Ziel der Planung ist, den dörflichen Charakter Breitöttings zu erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung der Satzung beauftragt.

2 Örtliche Gegebenheiten

Das 6,7 ha große Satzungsgebiet liegt südlich des Hauptorts der Gemeinde Wörth am Rand 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. Im Westen grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet "Sempt- und Schwillachtal" (Verordnung vom 10.11.1986, geändert durch Verordnung vom 2.12.1993).

Die Bebauung innerhalb des Umgriffs umfaßt derzeit noch drei landwirtschaftliche Hofstellen sowie einen gewerblich genutzten Gebäudekomplex. Dieser Kernbereich ist von Wohngebäuden umgeben. Von großer Bedeutung für das Ortsbild sind mehrere, zum Teil mit Obstbäumen bestandene Freiflächen. Im Nordosten befindet sich ein gewerblicher Lagerplatz. Das Satzungsgebiet ist weitgehend bebaut. Im Norden liegt ein noch unbebautes Grundstück, das aufgrund seiner erheblichen Größe und des dort vorhandenen wertvollen Baumbestands besondere Anforderungen an die Planung stellt.

3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan (Fassung vom 12.3.1986) der Gemeinde Wörth ist der überwiegende Teil des Satzungsgebiets als Dorfgebiet dargestellt. Nicht als Baufläche dargestellt sind drei bebaute Parzellen im Nordwesten (Fl.Nr. 2250/2, 2106/1, 2106), eine bebaute Parzelle im Nordosten (Fl.Nr. 2094/4), der nördliche Teil des Lagerplatzes sowie zwei bebaute Parzellen im Südwesten (Fl.Nr. 2119/2, 2119/3) mit der zugehörigen ortsbildprägenden Obstwiese. Diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägten Flächen werden in das Satzungsgebiet miteinbezogen.

Auf den zur Ergänzungssatzung zu zählenden Flächen wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Die einbezogenen Flächen sind mit einer Ausnahme bereits bebaut bzw. baulich genutzt. Die bisher nicht bebaute Wiese im Südwesten des Satzungsgebiets ist aus ortsgestalterischen Gründen miteinbezogen, aber als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind damit nicht gegeben.

4 Planungsziele und Inhalt der Satzung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Sicherung der landwirtschaftlichen Höfe und des damit verbundenen dörflichen Charakters von Breitötting. Das Satzungsgebiet wird daher als Dorfgebiet festgesetzt. Durch die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Bereich soll eine über die bisher zulässigen, sog. privilegierten Vorhaben hinausgehende bauliche Nutzung ermöglicht werden. Insgesamt

soll Breitötting aber auch weiterhin durch eine maßvolle bauliche Entwicklung gekennzeichnet bleiben.

Breitötting wird durch die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wesentlich geprägt. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erhalt dieser Höfe sollen optimiert werden. Gleichzeitig soll verhindert werden, daß durch ungesteuerte Umnutzungen der großen landwirtschaftlichen Baukörper (Einbau von Wohnungen, Einzug störender Gewerbebetriebe) Entwicklungen mit dorfunverträglichen Auswirkungen (z.B. starker Anstieg des fahrenden und ruhenden Verkehrs, Zunahme schutzbedürftiger Wohnnutzung im Dorfkern, Zunahme störender Emissionen) stattfinden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen werden daher großzügige Bauräume festgesetzt, in deren Grenzen betriebsbedingte Erweiterungen möglich sind. Die Zulässigkeit von Gebäuden wird auf solche beschränkt, die der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Damit verbunden wird eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude. Sonstige Nutzungsänderungen sind daran zu messen, ob sie sich in den dörflichen Zusammenhang einfügen und nicht wesentlich störend sind.

In den mit Wohngebäuden bebauten Bereichen sollen geringe bauliche Erweiterungen an den vorhandenen Gebäuden ermöglicht werden. Darüber hinaus soll nördlich der Parzelle Fl.Nr. 2116/3, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2094 sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 2248 die Errichtung neuer Wohngebäude möglich sein. Die festgesetzten Baugrenzen fassen Gebäudeabfolgen zusammen; entscheidend ist die Begrenzung der baulichen Entwicklung zu den landwirtschaftlichen Höfen, den Freiflächen, den Ortsrändern und den straßenbegleitenden offenen Zonen. Die grundstücksübergreifenden Bauräume sind darauf abgestimmt, daß sich die weitere bauliche Entwicklung innerhalb der Baugrenzen nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB bestimmt und damit die derzeitige, wenig verdichtete Struktur beibehalten wird. Um die angestrebte maßvolle Entwicklung Breitöttings zu sichern, wird darüber hinaus die zulässige Anzahl der Wohneinheiten begrenzt: Außerhalb der landwirtschaftlichen Hofstellen sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, auf Fl.Nr. 2248 vier Wohneinheiten je Wohngebäude.

Aufgrund der Größe, der Ortsrandlage und des Baumbestands stellt das derzeit noch unbebaute Grundstück Fl.Nr. 2248 eine städtebauliche Sondersituation dar. Planungsziel ist, die Bebauung des großen Grundstücks so zu steuern, daß sie dem durch kleinteiliges Wachstum charakterisierten dörflichen Erscheinungsbild angepaßt ist, der wertvolle Baumbestand im östlichen und südlichen Grundstücksteil erhalten bleibt und die Ausbildung einer angemessenen Ortseingrünung gesichert wird. Um dies zu erreichen, wird hier auch die maximal zulässige überbaubare Grundfläche festgesetzt. Im Bereich eines großen Teils des ortsbildprägenden Baumbestands sowie des Ortsrands werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit entsprechender Nutzung festgesetzt.

Das dörfliche Ortsbild wird wesentlich auch durch Freiflächen - Wiesen, Obstgärten - bestimmt, die den Ortsteil im Inneren gliedern oder ihn an seinen Rändern zur freien Landschaft hin abgrenzen. Diese Freiflächen sind daher mit in das Satzungsgebiet einbezogen und als "von Bebauung freizuhaltende Flächen" mit entsprechender Nutzung festgesetzt.

Städtebaulich und landschaftlich nicht befriedigend ist die Situation im Bereich des Lagerplatzes. Um ein weiteres Ausufern dieser Nutzung zu verhindern und das Erscheinungsbild zu verbessern wird am nördlichen und östlichen Rand des

Lagerplatzes ein zehn Meter breiter Streifen als von Bebauung freizuhalten und als Ortsrand zu gestalten festgesetzt.

Im übrigen enthält die Satzung unter "Hinweise" die Forderung nach möglichst geringer Bodenversiegelung.

Planfertiger: München, den

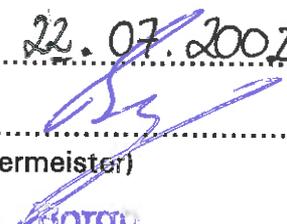
gez.

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Wörth, den 22. 07. 2007

.....
(Erster Bürgermeister)


Borgo
1. Bürgermeister