

# 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.4 „Hofsingelding“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Hofsingelding  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

## Begründung zur elften Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 16.04.2018/17.09.2018

### 1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 27.02.1989 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit zehn Mal geändert, zuletzt 2011.

In der Sitzung des Gemeinderats am 16.04.2018 wurde die elfte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

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 m<sup>2</sup> 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 Flurnummer 2876/3, sowie Teilflächen der Flurnummern 2876/30, 2876/37 und 2876/39, alle Gemarkung Wörth.

### 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hofsingelding. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 500 m entfernt. Im Westen und Norden ist das Gebiet durch vorhandene Bebauung begrenzt, östlich durch Wald (Landschaftsschutzgebiet), im Süden durch eine weitgehend unbebaute Grünfläche.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im zu überplanenden Bereich Bauräume für Einzel- und teilweise Doppelhäuser dargestellt. Die Grundfläche beträgt insgesamt 543 m<sup>2</sup>, die zulässige Geschossfläche beträgt 1.086 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Geschosse.

### 4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.4 Hofsingelding sollen die Voraussetzungen für eine familiengerechte Nutzung des Grundstücks geschaffen werden. Die Nutzungszahlen, Grund- und Geschossfläche werden geringfügig erhöht, auf 568 bzw. 1.136 m<sup>2</sup> für die Hauptbaukörper. Das entspricht bei einer Größe des Änderungsbereichs von ca. 2.840 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0.20 und einer GFZ von 0.40. An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts. Die Wandhöhe wird von 5,20 m auf 6,20 m vergrößert. Durch eine maßvolle Erhöhung der Nutzungszahlen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Der Eigentümer des Grundstücks möchte durch den Bebauungsplan den Bedürfnissen der beiden Töchtern, insbesondere deren konkreten Bauplanung, Rechnung tragen. Im Zuge dieser 11. Änderung werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verschoben, sowie die Baukörper etwas gedreht.

## 5. Erschließung

Die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes sind straßenmäßig erschlossen.

Der südliche Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2876/30 (Parzelle 2) wird über einen privaten Wohnweg begrenzter Länge (Flurnummer 2876/39) von Norden her erschlossen. Parzelle 1 wird über die Flurnummer 2876/3 erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnummer 2876/31 ist die Zufahrt von der öffentlichen Straße geplant, ebenso die Leitungsführungen für die Hausanschlüsse. Fahrrecht und Leitungsrechte sind bei Grundstücksteilungen über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

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.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Sempt-Elektrizitätswerke. Der Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Erding.

## 6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die elfte Änderung des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer

Gemeinde Wörth

.....  
Thomas Gneißl, 1. Bgm.

Planfertiger

.....  
Reinhard Lindner