

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.3 „Bergfeld II“**

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

### **Begründung zur fünften Änderung des Bebauungsplanes**

Plandatum: 24.03.2014

Plandatum: 26.05.2014

#### 1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 08.10.1986 bekannt gemacht wurde. Dieser Bebauungsplan Nr. 1.3 „Bergfeld II“ wurde im Lauf der Zeit vier Mal geändert, zuletzt 2013.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.02.2014 wurde die erneute 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. 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 eine Teilfläche der Flurnummer 308/102, eine Teilfläche der Flurnummer 492, sowie die Flurnummern 492/23, 492/24, 492/25, 492/26, 492/27, 492/28, 492/29 und 492/30 der Gemarkung Wörth.

#### 2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wörth. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“ ist fußläufig ca. 1.200 m entfernt.

Das zu ändernde Gebiet ist vorwiegend von Bebauung umschlossen. Im Norden des Grundstücks liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz. Westlich grenzt eine freie, unbebaute landwirtschaftliche Fläche an.

### 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 3 Reihenhäuser mit einer zulässigen Geschossfläche von je 155 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die zulässige Geschossfläche beträgt zusammen also 465 m<sup>2</sup>.

### 4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.3, „Bergfeld II“ sollen statt drei nun vier Reihenhäuser zulässig sein. Die insgesamt zulässige Geschossfläche von 465 m<sup>2</sup> wird nahezu beibehalten, sie wird jedoch auf 4 Reihenhäuser aufgeteilt. So sind pro Parzelle 117 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorgesehen, im Ganzen also 468 m<sup>2</sup>.

Die Aufteilung der zulässigen Geschossfläche von 3 auf nunmehr 4 Reihenhäuser trägt der Tatsache Rechnung, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. So entsteht nunmehr Wohnraum für 4 statt 3 Familien. Die Grundstücksgrößen bleiben angemessen. Im Hinblick auf ständig steigende Grundstückspreise im Großraum München wird durch Verkleinerung der Grundstücke bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen.

Im Zuge der 5. Änderung werden auch Lage und Anzahl der Garagen und Stellplätze neu geordnet. Die Neuordnung der Stellplätze entspricht den Forderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Zusätzlich werden in einem Teilbereich der Grundstücke zwei zusätzliche öffentliche Stellplätze angelegt.

Als der Bebauungsplan Nr.1.3 „Bergfeld II“ im Jahre 1986 rechtskräftig wurde, gab es für die Gemeinde Wörth keine Stellplatzsatzung. Demnach musste je Wohneinheit nur 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Nachdem die gemeindliche Stellplatzsatzung erst im Jahr 1993 rechtskräftig wurde, gilt für die bestehende Bebauung Bestandsschutz, was die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anbelangt. Dies führte im Lauf der Jahre zu einer sehr angespannten Parkplatzsituation. Die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze befinden sich direkt gegenüber dem Containerstandort, der somit auch besser angefahren und genutzt werden kann.

### 5. Erschließung

Das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes ist straßenmäßig erschlossen.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein „Mistweg“ geplant. Er dient der Erreichbarkeit der beiden mittleren Parzellen mit Gartengeräten etc. Am oberen Ende des Wendehammers entsteht ein ähnlicher Weg zur Erreichbarkeit der nördlichen Parzelle. Die Benutzung beider Wege wird privatrechtlich geregelt.

Durch die Änderung und Ergänzung der erforderlichen technischen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese vom Grundstückseigentümer durchgeführt und bezahlt werden.

6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die fünfte Änderung des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Wörth

Planfertiger

.....  
1. Bgm.

.....  
Reinhard Lindner