

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Fischersiedlung Wörth Süd (Grafenwerderstraße, Otkerstraße)“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur vierten Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 28.11.2016, 06.03.2017

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 17.08.1972 bekannt gemacht wurde. Dieser Bebauungsplan Nr. 1.1 „Fischersiedlung“ wurde im Lauf der Zeit drei Mal geändert, zuletzt 2011. In der Sitzung des Gemeinderats am 10.10.2016 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 m² 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 eine Teilfläche der Flurnummer 445/5 (Otkerstraße), sowie die Flurnummer 445/1 der Gemarkung Wörth.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Änderungsgebiet liegt zentral im Ort, in der Nähe von Schule und Kirche. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“ ist fußläufig ca. 1.300 m entfernt.

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

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im zu überplanenden Bereich Bauraum für ein Einzelhaus dargestellt, die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0.4.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1, „Fischersiedlung“ soll eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks ermöglicht werden. Die zulässige Geschossflächenzahl soll auf 0.55 erhöht werden. Es ist die Errichtung einer Hausgruppe geplant, es sollen 3 Reihenhäuser errichtet werden. Aufgrund des von Südosten nach Nordwesten abfallenden Geländes werden die Häuser höhenversetzt geplant. Zudem ist die im Westen geplante Wohnebene um 2 Stufen nach unten versetzt, damit dem Gelände Rechnung getragen wird. An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts.

Durch eine maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. So entsteht nunmehr Wohnraum für 3 Familien. Die Grundstücksgrößen der einzelnen Parzellen bleiben angemessen. Im Hinblick auf ständig steigende Grundstückspreise im Großraum München wird durch die angemessene Größe der Grundstücke bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen. Im Zuge der 4. Änderung werden auch Lage und Anzahl der Garagen und Stellplätze neu geordnet. Die Neuordnung der Stellplätze entspricht den Forderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

5. Erschließung

Das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes ist straßenmäßig erschlossen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein privater Eigentümerweg geplant, der in Richtung Norden von der Otkerstraße abzweigt. Dieser dient der Erreichbarkeit der beiden hinteren, nicht an der Otkerstraße anliegenden Parzellen. Die Benutzung des geplanten Eigentümerweges wird privatrechtlich geregelt. An der Otkerstraße werden 4 private Stellplätze angeordnet, die von dieser Straße aus angefahren werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im privaten Eigentümerweg verlegt. 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 vierte Änderung des Bebauungsplanes trägt der Grundstückseigentümer.

Gemeinde Wörth

Planfertiger

.....
Thomas Gneissl, 1. Bgm.

.....
Reinhard Lindner