

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

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur fünften Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 16.09.2019 / 10.02.2020

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 vier Mal geändert, zuletzt 2017. In der Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2019 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 443/15, eine Teilfläche der Flurnummer 334, sowie die Flurnummern 443/9 und 443/14, alle 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. 1.400 m entfernt.

Das zu ändernde Gebiet ist vorwiegend von Bebauung umschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im zu überplanenden Bereich Bauräume für jeweils ein Einzelhaus dargestellt. Die überbaubaren

Grundstücksflächen sind im Vergleich zu den großen Grundstücken sehr knapp bemessen.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.1, „Fischersiedlung“ soll eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Es ist die Errichtung zusätzlicher Einzelhäuser in den großen Grundstücken geplant. 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. Durch geringen Versiegelungsgrad, der deutlich unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt, wird ein Beitrag zum gemeindlichen Klimaschutz geleistet. Dieser wird unterstützt, indem begrünte Dächer auf den Nebengebäuden zulässig sind, verbunden mit wertvollem Lebensraum für Kleintiere. Dachbegrünungen halten Regenwasser zurück, durch die zeitlich gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser ins Kanalsystem wird das gemeindliche Sturzflutkonzept unterstützt. So entsteht nunmehr zusätzlicher Wohnraum für 2 Familien. Die Grundstücksgrößen, bei einer eventuellen Teilung der Grundstücke, bleiben angemessen. Die festgesetzten Nutzungszahlen orientieren sich an den vom Gemeinderat festgelegten Parametern. Diese haben Gültigkeit bei einzelfallbezogenen Änderungen von Bebauungsplänen in Altbaugebieten. Für die gegenwärtige Bebauungsplanänderung waren in der Sitzung des Gemeinderats am 29.07.2019 unwesentlich modifizierte Werte beschlossen worden.

Im Hinblick auf ständig steigende Grundstückspreise im Großraum München wird durch die angemessene Größe der Grundstücke bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen.

Garagen und Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

5. Erschließung

Das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes ist straßenmäßig erschlossen. Teilweise müssen neue Grundstückszufahrten hergestellt werden. Im Bereich der Parzelle 443/9 ist eine Zufahrt von der Breitöttinger Straße nicht möglich. Wegen der unübersichtlichen Verkehrssituation im Bereich der Schule wird im Bebauungsplan eine Verbotzone für Grundstückszufahrten von der Breitöttinger Straße aus festgesetzt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden, so weit möglich, im privaten Grundstücksbereich verlegt. Die Leitungsführungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und ggfs. durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die fünfte Änderung des Bebauungsplanes tragen die Grundstückseigentümer.

Gemeinde Wörth

Planfertiger

Thomas Gneißl, 1. Bgm.

Reinhard Lindner