

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.7 „Wörth Süd II“

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth  
Landkreis Erding  
Regierungsbezirk Oberbayern

## Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes

Plandatum: 31.07.2017

### 1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 07.06.2016 bekannt gemacht wurde. In der Sitzung des Gemeinderats am 31.07.2017 wurde die erste 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 Teilflächen der Flurnummern 2257/34 (Bürgermeister-Niedermaier-Ring), 2255/1 (Breitöttinger Straße), sowie die Flurnummer 2257/15, 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. Im Osten des Grundstücks grenzt die Breitöttinger Straße und im Anschluss daran 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 ist im zu überplanenden Bereich Bauraum für ein Einzelhaus dargestellt, die Grundfläche beträgt 390 m<sup>2</sup>, die zulässige Geschossfläche beträgt 780 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Geschosse.

#### 4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.7 Wörth Süd II sollen die Voraussetzungen für eine flexible Nutzung des Grundstücks geschaffen werden. Die zulässige Firstrichtung soll nun nicht mehr auf eine Richtung eingeschränkt werden, auf diese Weise sind verschiedene Baukörperstellungen möglich. Dies wird durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) unterstützt. Die Nutzungszahlen, Grund- und Geschossfläche werden etwas erhöht, auf 480 bzw. 960 m<sup>2</sup> für die Hauptbaukörper. Das entspricht einer GRZ von 0.30 und einer GFZ von 0.60. An der Zahl der zulässigen Geschosse ändert sich nichts. Die Gemeinde als Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Durchführung eines Architektenwettbewerbs, die genannten Maßnahmen geben mehr Raum für Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch eine maßvolle Erhöhung der Nutzungszahlen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Die Gemeinde möchte möglichst vielen Familien die Möglichkeit bieten, bezahlbaren Wohnraum in Anspruch nehmen zu können, besonders im Hinblick auf ständig steigende Grundstückspreise im Großraum München. Im Zuge dieser 1. Änderung wird auch die Lage der Tiefgarage und deren Zufahrt, sowie die Anordnung der Stellplätze flexibler gestaltet.

#### 5. Erschließung

Das Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes ist straßenmäßig erschlossen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Breitöttinger Straße, südlich und nördlich der Bürgermeister-Niedermaier-Ring. Das Ortszentrum mit dem neuen Gemeindehaus ist fußläufig gut zu erreichen, ebenfalls die nahe gelegene S-Bahnstation Sankt Koloman.

#### 6. Kosten der Bebauungsplanänderung

Die Kosten für die erste Änderung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde.

Gemeinde Wörth

Planfertiger

.....  
Thomas Gneißl, 1. Bgm.

.....  
Reinhard Lindner