

Gemeinde:

**Wörth**

Landkreis:

Erding

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan  
Nr. 1.7 Wörth Süd II

Plandatum: 06.10.2014  
15.12.2014

Planfertiger:

Reinhard Lindner  
Architekt  
Am Pfründeweg 5  
85457 Wörth

## **1. Anlaß der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundlage für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen. Außerdem ist in einem Teilbereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, in dem günstiger Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden soll. Die Nachfrage nach Bauland zu Wohnbauzwecken ist in der Gemeinde Wörth groß. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes entstehen insgesamt 31 Parzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, sowie 1 Parzelle zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die Parzellen werden zum Teil im Einheimischenmodell vergeben. Auf diese Weise können Bürgern, die seit längerer Zeit in der Gemeinde wohnen, insbesondere jungen Familien, preiswerte Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches BauGB, sowie auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wörth. Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth entwickelt.

### **2.2. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Wörth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Sitzung des Gemeinderats vom 15.09.2014 beschlossen.

### **2.3. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Wörth verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 20.06.2006, einschließlich der 3. Änderung vom 20.09.2011 rechtswirksam ist.

Die betreffende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Planung für den Bebauungsplan Nr.1.7 Wörth Süd II stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans überein. Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) wird somit aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

## **3. Lage, Umgriff und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **3.1. Lage, Umgriff**

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden. In diesem Fall ist die Notwendigkeit der Umnutzung betroffener landwirtschaftlicher Flächen unumgänglich. Es gibt innerorts keine Flächen, die zur Umsetzung von Wohnbebauung geeignet, und auch verfügbar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

umfasst die Flurnummern 2255/T, 2256, 2257 und 2258 der Gemarkung Wörth.

Die zu überplanende Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Wörth, westlich der Breitöttinger Straße. Im Norden davon liegt die bestehende Siedlung in der Grafenwerderstraße, im Westen die bestehende Siedlung am Dr.-Fiege-Weg.

Südlich des geplanten Baugebiets und östlich der Breitöttinger Straße grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Etwas weiter südlich verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet.

### **3.2. Beschaffenheit**

Die Höhenlage des Baugebiets liegt zwischen 493,00 und 503,50m über Normal Null. Es fällt von der Breitöttinger Straße in westliche Richtung zuerst mäßig, ab etwa der Mitte des Geländes steiler ab. Westlich, im Anschluss an das zu überplanende Areal, befindet sich eine Grünfläche mit hochwertigem Baumbestand.

Im überplanten Bereich steht gemäß BIS Bayern überwiegend schwarzerdeähnlicher Boden aus sandig lehmigem Schluff an, teilweise auch schluffiger Lehm. Genauere Ausführungen finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Bodenmaterial ist weitgehend undurchlässig, so dass nur eine geringe Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Der Grundwasserspiegel steht ausreichend weit unter der Geländeoberkante an, so dass er von der Planung nicht berührt wird. Es muss aber mit austretendem Schichtenwasser gerechnet werden.

Das Niederschlagswasser wird dem Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos zugeführt.

Altlasten sind im gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden.

### **3.3. Derzeit bestehende Nutzung**

Die Grundstücke sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Bewertung aus naturschutzfachlicher und ökologischer Sicht erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

## **4. Planungsziele**

Die planungsrelevanten Zielsetzungen der Gemeinde Wörth für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum für Einheimische
- Planung von familiengerechtem Wohnraum durch Festsetzung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit großzügigen Hausgärten und somit auch Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Schaffung von günstigem Wohnraum in einem Mehrfamilienhaus
- behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper
- Schaffung einer Grünfläche mit Kinderspielplatz und Verweilmöglichkeiten

für Jung und Alt im Anschluss an eine bestehende Grünfläche mit hochwertigem Baumbestand.

- Ortsrandgestaltung durch landschaftstypische Grünstrukturen
- gute Durchgrünung im Innenbereich durch heimische Bäume und Sträucher
- geordnete Oberflächenwasserableitung
- überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie, auch im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien.

## **5. Planung**

### **5.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt von der Breitöttinger Straße aus.

Im Nordwesten des Gebiets wird die geplante Straße auch an die Grafenwerderstraße angebunden. Der Straßenraum in diesem Bereich wird jedoch durch eine geplante Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen eingengt. Dieser Straßenabschnitt wird auch als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt, um diesen für Durchgangsverkehr unattraktiv zu gestalten.

### **5.2. Nutzungen**

Das Gelände wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **5.3 Abstandsflächen**

Bei Ausnutzung der ausgewiesenen Bauräume und der zulässigen Wandhöhe können sich im Einzelfall Unterschreitungen der nach Art.6 der bayerischen Bauordnung BayBO zulässigen Abstandsflächen ergeben. Die Mindestabstandsfläche von 3.0 m bleibt aber in jedem Fall erhalten. Gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in keiner Weise beeinträchtigt. Flächen für Nebenanlagen sind dadurch nicht beeinträchtigt.

## **6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Belange der Grünordnung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich behandelt.

## **7. Denkmalpflege**

Im Süden des Plangebietes, auf den Flurnummern 2253 und 2254, ist in den Unterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Bodendenkmal kartiert. Hier ist mit einer Siedlung aus der mittleren und späten Latènezeit zu rechnen, deren nördliches Ende noch in das Plangebiet hineinreicht.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Aussagen zum Umgang mit diesem Bodendenkmal gemacht.

## **8. Ver- und Entsorgung des Gebiets**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anlagen der Wasserversorgung der Gemeinde Wörth.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Schmutzwasserableitung erfolgt über das Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos, ebenfalls die Ableitung des Niederschlagswassers.

### **8.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist durch die Kommunale Abfallwirtschaft gewährleistet. Wertstoffe sind entsprechend geltender Regelung zu sammeln (siehe Abfallwirtschaftssatzung ).

### **8.4 Energieversorgung**

Das Baugebiet wird von den Sempt-Elektrizitätswerken SEW mit Elektrizität versorgt.

## **9. Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des geplanten Baugebiets am Ortsrand ist mit Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Ebenso ist mit Lärmbeeinträchtigungen von den nahe gelegenen Frei- und Sportanlagen der Schule zu rechnen.

## **10. Art und Maß der Nutzung, Flächenbilanz**

Es wird gemäß §4 Baunutzungsverordnung BauNVO ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Insgesamt wird eine maximale Geschossfläche von 7.972 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Areals beträgt ca. 23.800 m<sup>2</sup>. Diese Fläche bezieht sich nur auf neu erschlossenes Areal, nämlich die Flurnummern 2256, 2257 und 2258. Sie beinhaltet nicht den Anteil an der Fl.Nr. 2255 (Breitöttinger Straße).

Auf diese Weise ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0.33. Diese liegt deutlich unter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von 1.2.

Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 16.320 m<sup>2</sup>.

Das entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche des zu überplanenden Gebiets von ca. 69%.

Legt man nur die reinen Wohnbauflächen zugrunde ergibt sich eine GFZ von 0.49.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich, einschließlich Breitöttinger Straße, nehmen eine Fläche von ca. 5.244 m in Anspruch

Die öffentlichen Grünflächen haben eine Fläche von ca. 3.360 m<sup>2</sup>.

Die Ortsrandeingrünung wird in einer Breite von ca. 7,0 m ausgeführt.

## **11. Sonstiges**

### **11.1 Einwohnerzuwachs**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von 31 Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, sowie von ca. 8 Wohneinheiten vorgesehen. Bei der Annahme, dass in jeder Wohneinheit im Durchschnitt 3 Personen leben, ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 120 Personen zu rechnen.

### **11.2 Kosten für die Gemeinde**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.7 Wörth Süd II trägt die Gemeinde.

Wörth, den .....

Hörlkofen, den .....

.....  
Reinhard Lindner, Architekt

.....  
Thomas Gneiße, 1. Bürgermeister