

2. Änderung des Bebauungsplanes „ Wörth – ehem. Wasserwerk „

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 21.06.1999 bekannt gemacht wurde. Am 11.12.2000 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung trat am 06.12.2001 in Kraft.

In der Sitzung am 19.11.2001 wurde die erneute Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit der Änderungsplanung wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.03.2004 das Architekturbüro Lindner und Maier beauftragt.

Das zu ändernde Areal umfasst nur die Fl. Nr. 2265/7, das entspricht dem in der Urfassung des Bebauungsplanes genannten „ Quartier B „.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das 1.128 m² große Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Wörth, in der östlich an das Sempt- und Schwillachtal angrenzenden Altmoränenlandschaft. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 1.000 m entfernt. Im Westen wird das Gebiet durch die Schwillachstraße, im Süden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden und Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan (Fassung vom 12.03.1986) ist der Teil des Änderungsgebietes als Fläche für die öffentliche Wasserversorgung dargestellt. Da die Brunnen auf dem Grundstück nicht mehr betrieben werden und die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wörth bereits vor Jahren an einen anderen Standort ausgelagert wurde, sind diese Festsetzungen gegenstandslos geworden. Die Umgebung des Plangebietes entspricht dem eines „WA“, so dass auch für den Planbereich der Änderung „WA“ festzusetzen war. In der derzeit noch im Stadium der Auslegung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet zukünftig als Wohnbaufläche festgesetzt.

4. Planungsziele und Inhalt der Änderung

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Änderung der bisher im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine kleinteilige Bebauung mit Verbesserung des Wohnumfeldes auch für die Umgebung erreicht und die Ansicht des Ortseinganges erheblich verbessert. Die geplante Bebauung bildet einen sinnvollen Abschluss des Ortes Wörth, insbesondere im Hinblick auf die Maßstäblichkeit der Baukörper. Durch die Neufassung der Festsetzungen der Bebauung wird eine Angleichung der geplanten Baukörper an den Bestand der Umgebung erreicht.

Hinsichtlich Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange wird ausdrücklich auf den Grünordnungsplan der ursprünglichen Planfassung verwiesen.

Gemeinde Wörth

.....
Bgm. Borgo



Planfertiger

.....
[Handwritten signature]

Lindner und Maier, 12.05.2004

LINDNER U. MAIER
ARCHITEKTEN
AM PFRÜNDEWEG 5
85457 WÖRTH
TEL. 081 23/889 554 FAX 48 55