

Gemeinde

Wörth

Lkr. Erding

Entwicklungs- und Ergänzungs-
satzung

„Breitötting“
4. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Praxenthaler

QS: Goe

Aktenzeichen

WOE 2-45

Plandatum

18.12.2023 (Entwurf)

19.09.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landes- und Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet	4
2.3	Bisherige Satzung, Abstandsflächenrecht	6
2.4	Abgrenzung des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.....	6
2.5	Aufstellung der Satzung im beschleunigten Verfahren	7
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage, Erschließung	7
3.2	Flora und Fauna.....	7
3.3	Boden- und Baudenkmäler.....	8
3.4	Wasser.....	9
4.	Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Bereiche	10
4.4	Verkehr und Erschließung	10
4.5	Grünordnung, Eingriffsregelung.....	10
4.6	Spezieller Artenschutz.....	11
4.7	Klimaschutz.....	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Breitötting liegt südlich des Hauptorts Wörth und grenzt im Westen an den zum Sempt-Schwillachtal abfallenden Hangbereich. In Breitötting gibt es mehrere tierhaltende Landwirte im Ortsbereich, die in den letzten Jahren an den Rändern des Orts-teils ihre Betriebe erweitert haben. Seit einigen Jahren kommt es auch in Breitötting zu einem stärkeren Verdichtungsdruck, auf den die Gemeinde mit bisher drei Änderungen der Satzung bereits reagiert hat. Anlass der hier vorliegenden 4. Änderung ist die Absicht der Gemeinde, eine weitere maßvolle Nachverdichtung sowie die Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Süden um zwei Bauparzellen zu ermöglichen. Die Änderung wird für den gesamten Ortsteil durchgeführt, um die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Abb. 1: Beispielfotos aus dem Planungsgebiet





2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Wörth wird dem Verdichtungsraum München zugeordnet und liegt südlich des Oberzentrums Erding. Das westlich von Breitötting gelegene Sempt- und Schwillachtal ist Teil eines Regionalen Grünzugs. Für den Ortsteil Breitötting selber gibt es keine eigenen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen.

2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet mit gliedernden Grünflächen dargestellt. Zwischen Wörth und Breitötting sowie zwischen Breitötting und Sonnendorf ist durch eine waagerechte Schraffur das Ziel gekennzeichnet, das Zusammenwachsen der Ortsteile durch eine Freihaltung der Flächen zu verhindern. Dargestellt sind darüber hinaus Einzelgehölze und Obstwiesen, die nur noch zum Teil vorhanden sind. Das Baudenkmal in Breitötting gibt es nicht mehr.

Der Ortsteil grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“. Die im Süden geplante Erweiterung des Satzungsgebiets in das Landschaftsschutzgebiet ist nach Aussage des Landratsamts Erding ohne Herausnahmeverfahren möglich, da die Satzung nicht direkt Baurecht schafft,

sondern die Voraussetzung für die sogenannte „Befreiungslage“ bildet. In einer Befreiungslage können Einzelbaugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden.

Begründung für das Vorliegen der Befreiungslage:

1. Bebauung dient der Ortsabrundung und stellt den Abschluss der baulichen Entwicklung dar: Gegenüber der Erweiterungsfläche besteht auf gleicher Höhe wie die geplante Neubebauung bereits ein Gebäude, so dass durch die Neubebauung eine Ortsabrundung und damit der Abschluss der baulichen Entwicklung erfolgt. Zwischen der geplanten Neubebauung und dem bestehenden Siedlungszusammenhang entstehen keine Baulücken.
2. Geringfügige Bebauung im Randbereich: Im Vergleich zur Größe des gesamten Landschaftsschutzgebiets handelt es sich bei der geplanten Neubebauung mit zwei Wohnhäusern um einen geringfügigen Eingriff am Rand des Landschaftsschutzgebiets.
3. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist weiterhin erreicht: Es sind keine hochwertigen Lebensräume, wie z.B. Streuobstwiesen betroffen. Die geplante Neubebauung befindet sich nur im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets und nicht unmittelbar innerhalb des charakteristischen/ prägenden Talraums, weshalb der Schutzzweck nicht tangiert wird.
4. Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses: Die Gemeinde Wörth hat in absehbarer Zeit kaum Möglichkeiten, weiteren Wohnraum insbesondere für Einheimische zur Verfügung zu stellen, da man aktuell davon ausgeht, dass der B-Plan Hörlkofen Nord VI noch ein bis zwei Jahre dauert. Selbst wenn das Bebauungsplanverfahren dann abgeschlossen ist, werden sich die Erschließung und tatsächliche Umsetzung der Bebauung auch noch länger hinziehen. Die geplante Bebauung in Breitötting kann dagegen zeitnah umgesetzt werden, da das Änderungsverfahren fortgeschritten ist und die Erschließung bereits besteht.

Im Hinblick auf den demographischen Wandel und die damit einhergehende „Veralterung“ der Dorfgemeinschaft liegt es im kommunalpolitischen Interesse, insbesondere junge im Gemeindeleben verwurzelte und engagierte Personen vor Ort zu halten. Die potentiellen Bauherren sind langjährige Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr. Ihre Tätigkeit im abwehrenden Brandschutz und der allgemeinen Hilfe ist von großer Bedeutung. Insgesamt kann damit hier ein überwiegendes öffentliches Interesse festgestellt werden, das die Belange des Naturschutzes überwiegt.

Aus den unter 1. bis 4. aufgeführten Gründen lässt sich aus Sicht der Gemeinde ableiten, dass hier eine Befreiungslage vorliegt und die Voraussetzungen für die beiden erforderlichen Einzelbaugenehmigungen bestehen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur 4. Änderung der Satzung geändert und an den neuen Umgriff der Satzung sowie die Änderungen in den Grünflächendarstellungen angepasst.

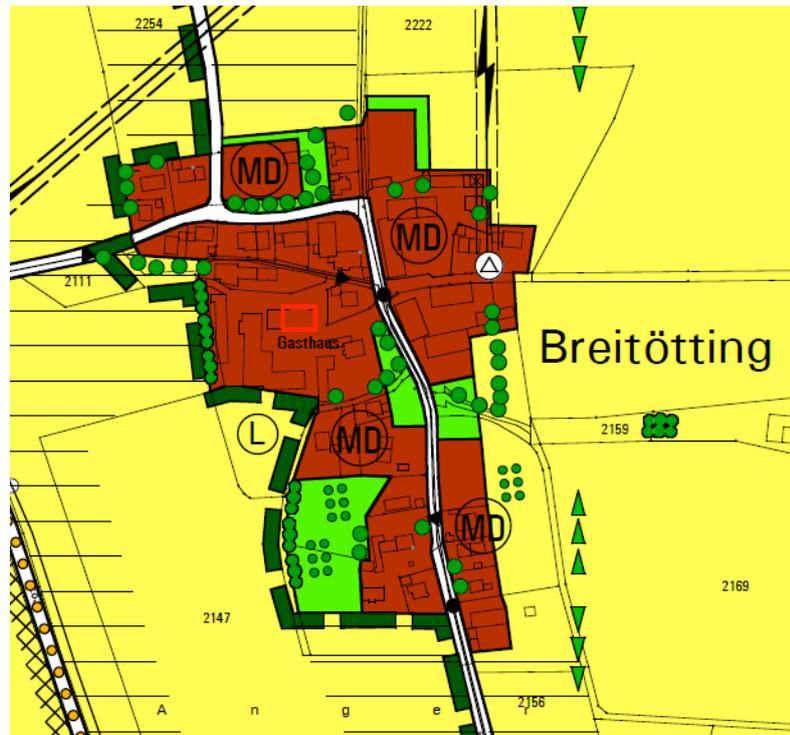


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bisherige Satzung, Abstandsflächenrecht

Für das Planungsgebiet gibt es eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 10.12.2001, die dreimal geändert wurde (1. Änderung von 2002, 2. Änderung von 2012 und 3. Änderung von 2017).

Die Gemeinde Wörth hat das Abstandsflächenrecht abweichend von der aktuellen gesetzlichen Regelung gestaltet. Damit sollen der Erhalt des Ortsbildes und die Wohnqualität im Gemeindegebiet gesichert werden. In der Satzung werden für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,8 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H mindestens jedoch 3 m.

2.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

In den gut 20 Jahren seit Aufstellung der Satzung für Breitötting haben sich die landwirtschaftlichen Betriebe im Osten und Westen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung im Rahmen ihrer Privilegierung baulich weiterentwickelt. Diese nach § 35 BauGB genehmigten Gebäude werden nicht in den Satzungsbereich einbezogen, da dieser Bereich weiter der rein landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll und hier keine heranrückende Wohnbebauung ermöglicht werden soll.

Angepasst wird der Geltungsbereich im Nordosten an den mittlerweile genehmigten größeren Lagerplatz.

Erweitert wird der Geltungsbereich darüber hinaus im Südwesten. Hier wird die Südgrenze der Nebengebäude auf der Fl.Nr. 2157 aufgegriffen und nach Westen verlängert und damit eine Außenbereichsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Damit wird aus Sicht der Gemeinde eine Abrundung des Ortes erreicht, die nicht zu

einer Beeinträchtigung von Natur und Orts- und Landschaftsbild führt. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel, die Flächen zwischen Breitötting und Sonnendorf freizuhalten und ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern, ist durch die Abrundung aus Sicht der Gemeinde nicht gefährdet.

2.5 Aufstellung der Satzung im beschleunigten Verfahren

Die hier vorliegende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfüllt die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB: Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Ein Umweltbericht ist damit nicht zu erstellen. Für den Einbeziehungsteil der Satzung (Fl.Nr. 2119) besteht die Verpflichtung, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes Wörth. Die S-Bahn Linie S2 Richtung Erding verläuft in einer Entfernung von ca. 2,5 km westlich des angrenzenden Sempt-Schwillachtals. Das Plangebiet ist über mehrere Ortsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Fläche von rund 7,1 ha.

3.2 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, meist ackerbaulich teilweise als Grünland genutzt. Funde in der Artenschutzkartierung gibt es nicht.

Im Planungsgebiet gibt es teilweise noch großen Baumbestand, der außerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Die bei der Aufstellung der ursprünglichen Satzung noch vorhandenen Obstwiesen und auch einige der Bäume sind mittlerweile nicht mehr vorhanden. Auf eine neue Erhebung des Baumbestands wurde verzichtet, da die Bauräume nur geringfügig verändert wurden und keine großen Bäume betroffen sind.

~~Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in Breitötting geschützte Arten vor allem in Bäumen und Gebäuden (Vögel, Fledermäuse) vorkommen können.~~



Abb. 3 Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Eurographics, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

Da durch die Satzung keine neuen Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden und nicht absehbar ist, wann eventuelle Eingriffe in Gebäude stattfinden, die Vögeln oder Fledermäusen als Brut- oder Winterquartier dienen, wird auf eine artenschutzrechtliche Begehung verzichtet. Es wird aber ein Hinweis in die Satzung aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen sind.

3.3 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmalatlas sind nördlich von Breitötting zwei Bodendenkmäler vorhanden (D-1-7737-0369, Siedlung der mittleren und späten Latènezeit, D-1-7737-057 Siedlung der späten Latènezeit). Das als Baudenkmal geschützte Gasthaus gibt es nicht mehr.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Zu der ungeachtet dessen nach dem Denkmalschutzgesetz bestehenden Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird ein Hinweis in die Satzung aufgenommen.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

3.4 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Satzung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Nicht auszuschließen ist das Auftreten von Schichtwasser.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. sind im Umfeld der Satzung ebenfalls nicht vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Dorfstruktur langfristig zu sichern. Das Satzungsgebiet wird daher als Dorfgebiet festgesetzt. Ebenfalls festgesetzt werden aus diesem Grund die Hofstellen als „landwirtschaftliche Betriebsgelände“ mit Beschränkung der Nutzung auf die landwirtschaftliche Betriebsführung. Damit soll verhindert werden, dass es zu Konflikten mit heranrückender Wohnbebauung kommt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher nur auf dem großen, noch unbebauten Grundstück im Norden von Breitötting in Form einer maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt. Ansonsten bemisst sich die mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Es werden teilweise grundstücksübergreifende überbaubare Flächen festgesetzt. Innerhalb der Bauräume sind Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Die Abgrenzung der Bauräume soll aber auch den derzeitigen dörflichen Charakter mit großzügigen Gartenzonen bzw. Freiflächen sichern.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden gegenüber der bisherigen Fassung der Satzung in der Ortsmitte reduziert. Durch die bisherigen Änderungen und die mit dieser Änderung auf der Fl.Nr. 2114 vorbereitete Nachverdichtung lässt sich der frühere Charakter einer bedeutenden zusammenhängenden Freifläche in der Ortsmitte so nicht mehr finden.

Der Lagerplatz wird nach Norden weiterhin von einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche begrenzt. Die frühere Festsetzung einer solchen Abgrenzung nach Osten ist mittlerweile als Lagerplatz genutzt. Diese Festsetzung wird aufgegeben, da sie für das Ortsbild und das Ziel, das Zusammenwachsen der Ortsteile zu vermeiden, weniger wichtig ist.

Erweitert werden sowohl die überbaubare Fläche als auch die von Bebauung freizuhaltende Fläche Richtung Süden. Wie unter Punkt 2.4 dargestellt, hält die Gemeinde hier eine Ortsabrundung für sinnvoll und vereinbar mit den sonstigen städtebaulichen Zielen (Vermeidung des Zusammenwachsens der Ortsteile, Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Hauptorte). Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf der Fl.Nr. 2119 werden die Ausgleichsmaßnahmen für die neue Bebauung am Ortsrand festgesetzt.

4.4 Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind alle von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen.

Alle Gebäude liegen weniger als 50 m von den Erschließungsstraßen entfernt. Die Anforderungen an die Wasser- und Abwassererschließung sind ebenfalls erfüllt.

4.5 Grünordnung, Eingriffsregelung

Als wichtige grünordnerische Maßnahme werden in der Satzung folgende Zweckbestimmungen für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzt: Ortsbildprägende Grünfläche, Eingrünung des Ortsrands, Sicherung wertvollen Baumbestands und Ausgleichsmaßnahmen. Auf die Festsetzung erhaltenswerter Einzelbäume wird verzichtet, da der wesentliche schützenswerte Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen liegt.

Eingriffsregelung:

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Leitfadens mit Stand 2021.

Die Eingriffsfläche (Teil der Fl.Nr. 2119, der nicht als von Bebauung freizuhalten festgesetzt ist) ist 1.524 m² groß. Es handelt sich derzeit um eine Dauergrünlandfläche vor einem bestehenden, leicht eingegrüntem Ortsrand. Die Fläche gehört zum Landschaftsschutzgebiet Sempt-Schwillachtal und hat als gliedernde Freifläche zwischen zwei Ortsteilen Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Bedeutung für die Schutzgüter Arten, Boden und Wasser sowie

Landschaftsbild wird die Fläche mit mittlerer Bedeutung gewichtet (8 Wertungspunkte, WP). Für die GRZ wird der niedrigste Wert von 0,3 angesetzt, da hier nur zwei Wohnhäuser geplant sind. Daraus ergeben sich insgesamt $1.524 \times 8 \times 0,3 = 3.658$ WP.

Als an dieser Stelle sinnvolle Aufwertungsmaßnahme wird im landschaftsplanerischen Teil des Flächennutzungsplans die Anlage von Streuobstwiesen beschrieben. Diese Maßnahme wird hier übernommen in Verbindung mit der Anlage einer extensiven Blühwiese (Aussaat geeigneter Mischung, dauerhaft zweimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts). Diese Maßnahme wird in der Biotopwerttabelle mit 10 WP bewertet. Damit wird die Fläche um 2 WP aufgewertet. Es entsteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von $3.658:2 = 1.829$ m².

Zur Verfügung steht die als von Bebauung freizuhalten Fläche auf der Fl.Nr. 2119 mit einer Größe von 1.829 m², womit der Bedarf an Ausgleichsfläche annähernd erfüllt wird. Die Fläche wird in der Satzung als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit extensiver Blühwiese“ festgesetzt. In die Hinweise wird aufgenommen, dass bei Einreichung des Bauantrags mit der Unteren Naturschutzbehörde die genaue Umsetzung der Maßnahme (Anzahl und Größe der zu pflanzenden Obstbäume, Saatgut, Art der Einbringung des Saatguts und dauerhafte Pflege) zu vereinbaren ist.

4.6 Spezieller Artenschutz

In einer ersten Einschätzung wird davon ausgegangen, dass in Breitötting geschützte Arten vor allem in Bäumen und Gebäuden (Vögel, Fledermäuse) vorkommen können. Hinweise darauf, dass auf der Erweiterungsfläche im Süden geschützte Arten vorkommen, gibt es ebenfalls nicht.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden und nicht absehbar ist, wann eventuelle Eingriffe in Gebäude stattfinden, die Vögeln oder Fledermäusen als Brut- oder Winterquartier dienen, wird auf eine genauere Betrachtung des speziellen Artenschutzes verzichtet.

Der spezielle Artenschutz, zum Beispiel im Hinblick auf Fledermäuse und auf die neue Baufläche im Landschaftsschutzgebiet, ist aber auf der Ebene der Einzelbaugenehmigungen in jedem Fall mit zu prüfen; gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen zur Sicherung lokaler Populationen vorzusehen

In die 4. Änderung der Satzung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen sind.

4.7 Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine weitgehend bestandsorientierte Planung. Zusätzliche Flächen im Außenbereich werden nur in untergeordnetem Umfang in Anspruch genommen. Diese Flächen sind im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung aufgrund ihrer geringen Größe nicht als sensibel oder wertvoll einzustufen.

Durch die bestandsorientierte Planung, die einer zu starken zusätzlichen Bebauung und Versiegelung des Gebietes entgegenwirken soll, wird den Belangen des Klimaschutzes ebenfalls Rechnung getragen.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zusammen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. zum Klimaschutz beitragen können.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung und Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche
Extreme Niederschläge	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung Sicherung von Bebauung freizuhaltender Bereiche
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO ₂ Emissionen	Begrenzung der Nachverdichtung

Gemeinde Wörth, den

.....
Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister