

Gemeinde:

Wörth

Landkreis:

Erding

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
"Wörth, ehem. Sägewerk"
in der Fassung vom 09.09.2024
06.10.2025
19.01.2026

Planfertiger:

FINAL Floros & Lindner Part mbB
Architektur und Stadtplanung
Kristiane Floros, Architektin, Stadtplanerin
Neureutherstr. 26 EG RGB
80799 München

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurnummer 345/2 und 319/1 der Gemarkung Wörth.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b in Verbindung mit §§ 215a und 13a BauGB aufgestellt. Für dieses Verfahren sind die rechtlichen Grundsätze des § 13a BauGB anzuwenden. Mit der Planung wurde das Büro FINAL Floros & Lindner Part mbB Architektur und Stadtplanung beauftragt.

Auf Grund eines Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Wörth am 04.11.2024 den Bebauungsplan fortan im Regelverfahren weiterzuentwickeln.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Aufstellungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wörth, südlich der Kreuzung Hörlkofener Straße, Schwillachstraße. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 1.000 m entfernt. Kirche und Gemeindehaus „Am Platzl“ sind fußläufig etwa 300 m entfernt. An das Plangebiet grenzt nördlich und östlich Wohnbebauung an. Im Westen ist das Plangebiet von der Schwillach begrenzt. Im Süden schließt das restliche Gebiet des ehemaligen Sägewerks an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der aktuell gültigen Fassung

Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der aktuell gültigen Fassung

3.2. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

3.3. Flächennutzungsplan

Das Grundstück liegt teilweise im planungsrechtlichen Innen- und teilweise im Außenbereich. Der Bereich des ehemaligen Sägewerks ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, während der im Außenbereich liegende Teil als landwirtschaftliche Fläche definiert ist.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. Nach dem Wechsel des Bebauungsplanverfahrens ins Regelverfahren, wird der Flächennutzungsplan nun im Parallelverfahren geändert.

4. Anlass der Planung

Auf dem Plangebiet wurde bis vor einiger Zeit ein Sägewerk betrieben. Nach Auflassung des Sägewerks soll das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die große Nachfrage nach Bauland ist Anlass für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Nunmehr soll Baurecht für vier Einzelhäuser geschaffen werden. Davon liegen zwei Parzellen im Innenbereich, für diese beiden Parzellen besteht auch ohne Bebauungsplan Baurecht. Lediglich zwei Parzellen sind dem Außenbereich zuzurechnen. Mit diesen beiden Parzellen, sowie der südlich gelegenen privaten Grünfläche wird quasi eine Lücke zwischen jetziger Bebauung und dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschlossen. Die Schaffung von Baurecht dient der Deckung von dringend benötigtem Wohnraum. Ein detaillierter Nachweis fehlenden Baulandes wird auf Grund der zahlenmäßig sehr begrenzten, zusätzlichen Wohnhäuser, nicht erbracht. Innerörtliche Flächenreserven stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

5. Planung

5.1 Planungsziele und Inhalt der Änderung

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Konkret soll die Möglichkeit bestehen auf den vier Parzellen Wohneinheiten zu schaffen. Um eine maßvolle und geregelte bauliche Entwicklung sichern zu können werden die beiden, im Innenbereich liegenden, und die beiden, im Außenbereich liegenden, als allgemeines Wohngebiet erschlossen. Die Wandhöhen finden sich so auch in der näheren Umgebung.

5.2 Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die bestehende Schwillachstraße. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Lediglich neue Grundstückszufahrten für die einzelnen Parzellen müssen hergestellt werden.

Insgesamt werden bis zu vier Stellplätze auf jedem Grundstück möglich sein. Nebenanlagen sind nur im ausgewiesenen Bereich möglich.

5.3 Abwasser- / Trinkwasser-Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Versorgungsleitungen.

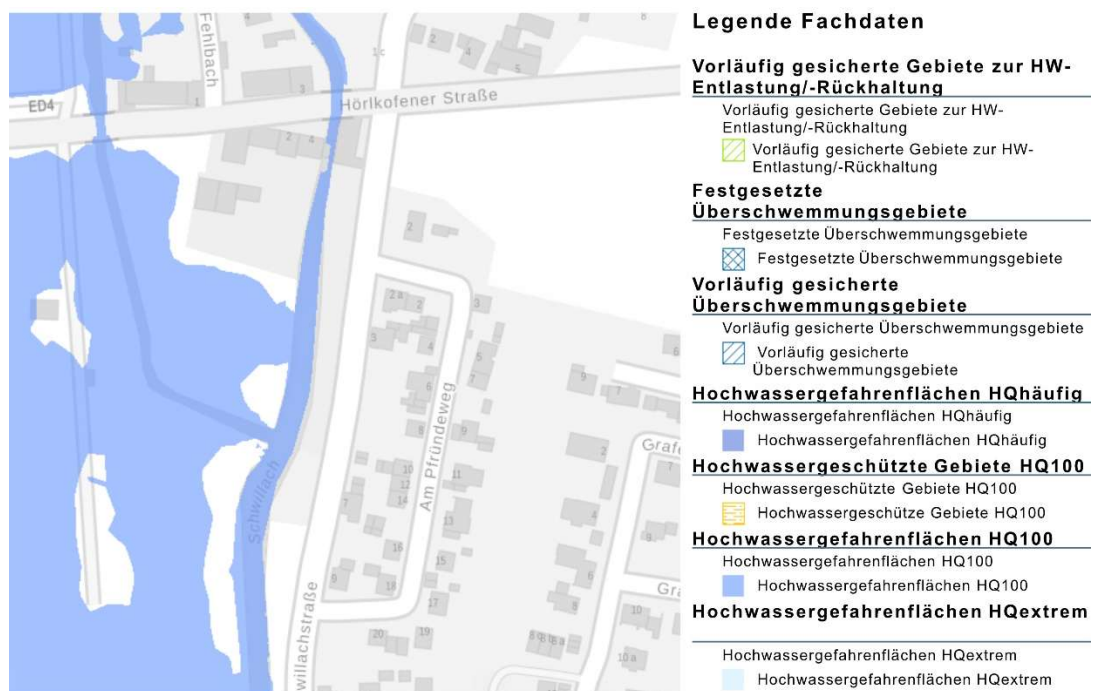
Abwasserleitungen sind an das Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos anzuschließen. Es darf ausschließlich Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Bei der Nutzung von Betriebswasser aus anderen

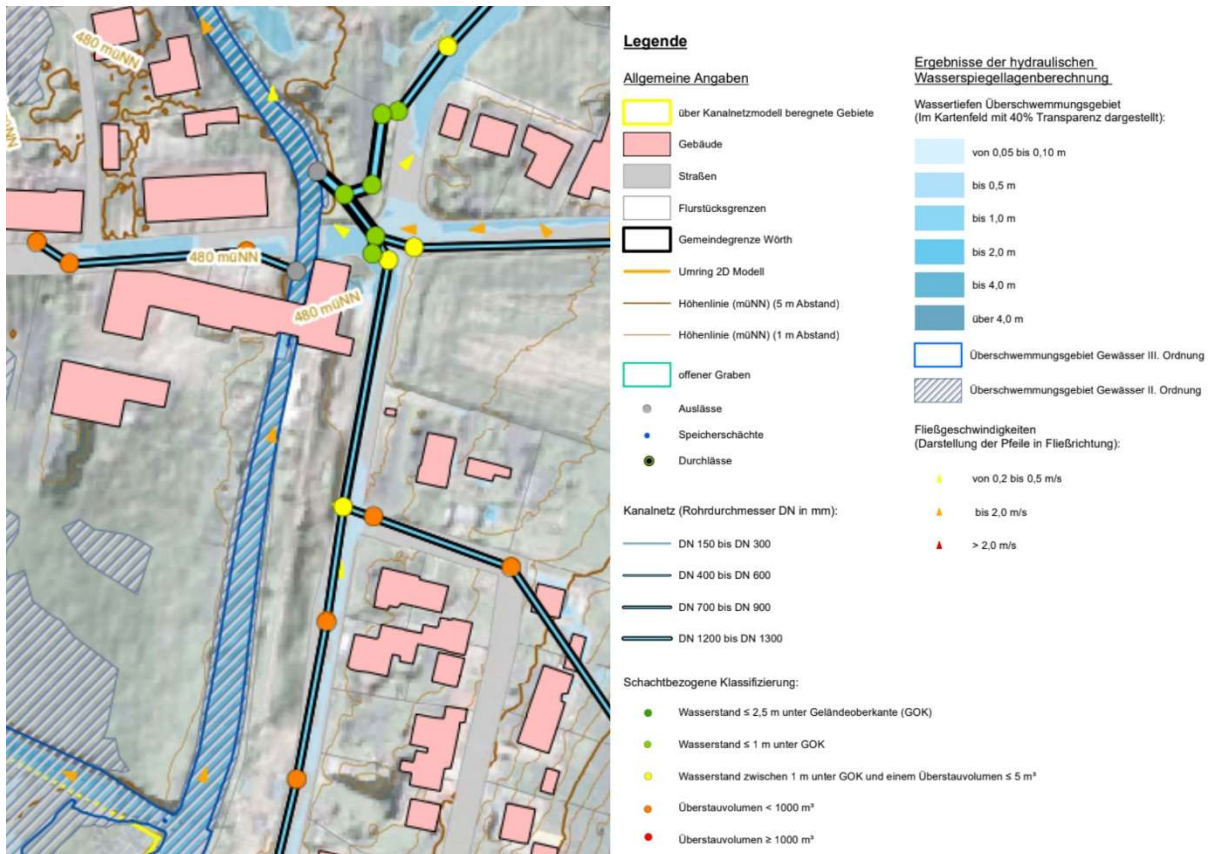
Wasserquellen als der öffentlichen Wasserversorgung, beispielsweise für die Toilettenspülung, muss der Abwasserzweckverband Erdinger Moos verständigt werden.

5.4 Sturzflutrisikomanagement

Das Baugebiet liegt trotz der Nähe zur Schwillach nicht direkt im gefährdeten Bereich. Auf der Karte der überschwemmungsgefährdeten Gebiete im UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt das Baugebiet außerhalb des gefährdeten Bereichs. Die Schwillach ist ein Gewässer II. Ordnung.

Die Hinweiskarten des Wasserwirtschaftsamt zu den Oberflächenabfluss- und Sturzfluten sowie die entsprechenden Karten der Gemeinde Wörth weisen darauf hin, dass die Schwillachstraße bei Starkregen oberflächlich Wasser abführt. Die Festsetzung B.2.2.3. der Satzung trägt diesem Umstand Rechnung. Es bietet sich an Hauseingänge, Lichtschächte und Garagenzufahrten nicht geländegleich, sondern höher gesetzt auszugestalten.





5.5 Art der geplanten Nutzung

Vorrangige Ziele der Gemeinde Wörth für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper
- Behutsamer Umgang mit der Schwillach, durch Planung eines öffentlichen Grünstreifens zwischen Bachlauf und Baugrundstücken
- Abrücken vom Kreuzungsbereich durch Anordnung einer öffentlichen Grünfläche als Puffer zu den Baugrundstücken
- im Süden private Grünfläche, zur Abrundung der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet hin
- Gute fußläufige Verbindung der Neubauten an die bestehende Struktur des Orts.

6. Übergeordnete Planungen

6.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (01.06.2023)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern setzt sich als Ziel

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionen Bayerns zu sichern
- Eine nachhaltige und geordnete Raumentwicklung zu fördern

- Die Anpassung an demografische und klimatische Veränderungen
- Zentrale Orte und regionale Zusammenarbeit zu stärken
- Umwelt und Kulturlandschaften zu erhalten und zu schützen

Gemäß des LEP liegt Wörth im Verdichtungsraum unweit des Oberzentrums Erding.

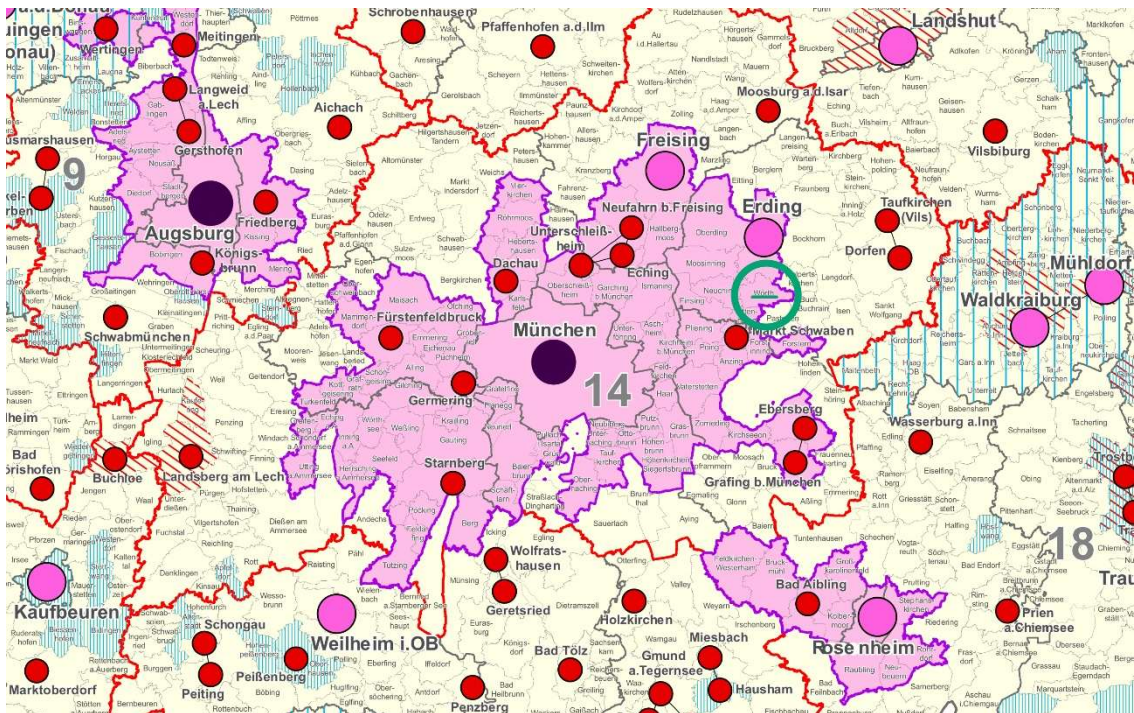


Abb.: Strukturkarte LEP Bayern (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie | Stand 2020 | Zugriff: August 2024)

Folgende, für das Vorhaben besonders relevante, Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern verankert:

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Die Entwicklung neuen Wohnraums unter Nutzung der bereits versiegelten Fläche des ehemaligen Sägewerks trägt zur nachhaltigen Raumentwicklung bei.

Der Standort ist insbesondere für junge Familien attraktiv, was dem demografischen Wandel Rechnung trägt (siehe auch 1.2.1).

Die geplante Häuserreihe fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der bestehenden Siedlungsstruktur ein und vermeidet Zersiedelung (siehe auch 3.3).

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die geplante Wohnraumentwicklung berücksichtigt den demografischen Wandel, indem sie den Standort für junge Familien besonders attraktiv macht und eine Integration in die bestehende Infrastruktur sicherstellt (siehe auch 3.1.1 und 3.3).

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Nutzung der bereits versiegelten Fläche im Bereich des ehemaligen Sägewerks wird dieser Bereich nachhaltig für Wohnzwecke genutzt. Zwei der vier geplanten Parzellen liegen im planerischen Innenbereich. Um eine vollständige und stimmige Siedlungsstruktur zu erreichen, werden zusätzlich Teile des angrenzenden Außenbereichs für die zwei verbleibenden Parzellen miteinbezogen (siehe auch 3.3).

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet fügt sich nahtlos in die bestehende Bebauung ein, wodurch eine Zersiedelung und ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Der Anschluss an die bestehende Ortsstruktur wird erfolgreich umgesetzt (siehe auch 1.1.2).

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Entlang der Schwillach und als Abgrenzung zur Kreisstraße hin wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grünfläche entlang der Schwillach dient als Puffer zwischen dem Fließgewässer und der Wohnbebauung, die nicht nur den Zugang zur Schwillach sichert, sondern auch als Lebensraum von Tieren und Pflanzen fungiert. (siehe auch 7.2.1).

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

Alle nicht speziell erwähnten Ziele sind dennoch nach Möglichkeit zu verfolgen.

Das Wasser der Schwillach bleibt unberührt (siehe auch 7.1.4).

6.2. Regionalplan München

Wörth liegt innerhalb des Regionalplans München welcher folgende, für die Planung relevante, Vorgaben enthält:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Im Textabschnitt „B I 1 Natur und Landschaft“ unter Punkt 1.2.2 Landschaftsräume werden Regionen in Abschnitte unterteilt. Wörth liegt, wie auf der nachfolgenden Karte ersichtlich, im Bereich 08.3.

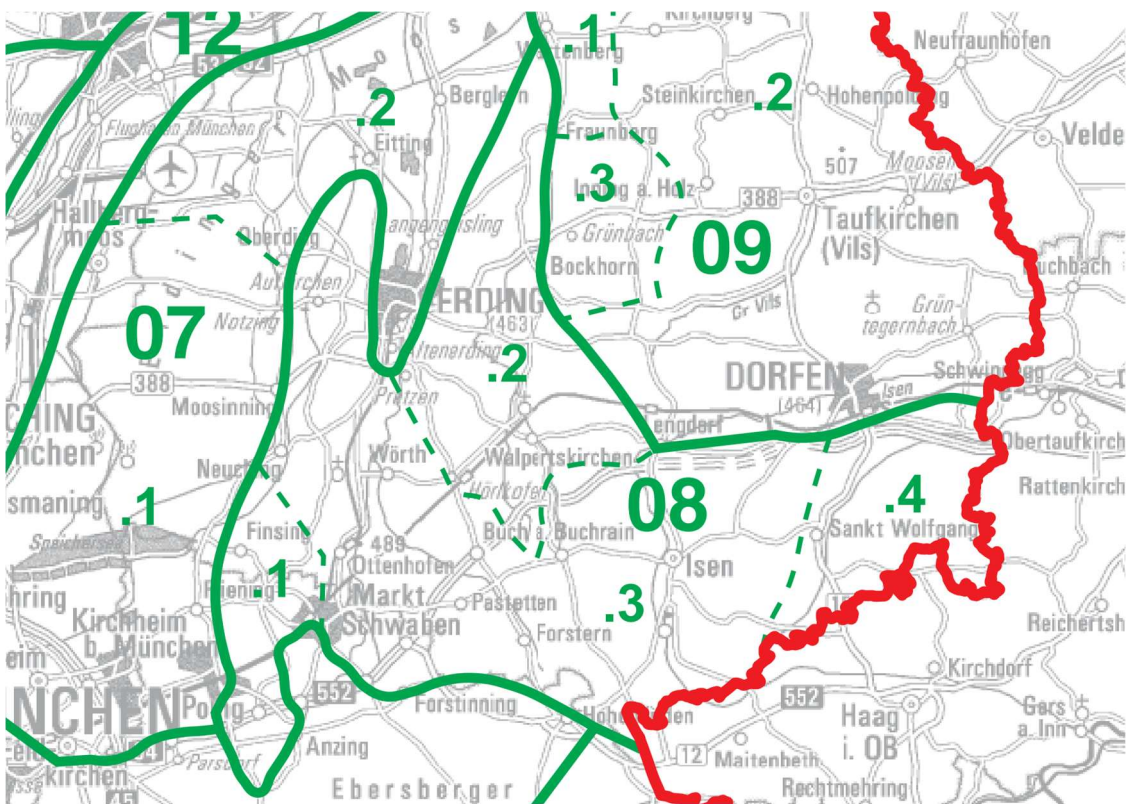


Abb.: Karte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume (Quelle: Regionaler Planungsverb | Zugriff: August 2024)

G 1.2.2.08.3 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland (08.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Erhaltung der Waldkomplexe mit den eingelagerten Gewässersystemen und Laubholz-/Altholzinseln, Vermeidung von Zerschneidung Weiterführung des Bestockungsumbaus zu artenreicheren Mischwäldern
- Entwicklung für die landschafts- und naturbezogene Erholung

Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Plangebiet gibt es keine Waldgebiete. Der südliche Teil des Plangebiets, im Bereich der privaten Grünfläche, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sempt- und Schwillachtal“. Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der

Umgebung sind ansonsten keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden. Das amtlich kartierte Biotop mit der Nummer 7737-1033 reicht von Südwesten her in den Geltungsbereich. Dieses wie auch das LSG liegt außerhalb von Eingriffsbereichen. Detaillierten Informationen zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes sind dem Umweltbericht (NRT, 09/2025) zu entnehmen.

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Wie unter 3.2 beschrieben, wird die bereits versiegelte Fläche im Bereich des ehemaligen Sägewerks genutzt, um die Innenentwicklung zu priorisieren. Zwei der vier geplanten Parzellen liegen in diesem planerischen Innenbereich. Um eine vollständige und kohärente Siedlungsstruktur sicherzustellen, werden die zwei verbleibenden Parzellen im angrenzenden Außenbereich eingeplant. Dies entspricht der Zielsetzung, flächensparend und ressourcenschonend vorzugehen, indem zunächst innerörtliche Potenziale ausgeschöpft werden.

Vgl. außerdem LEP 3.1.1

6.3. Flächennutzungsplan

Ein Teil des Gebiets ist als Mischbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch die Niederlegung des Sägebetriebs steht einer Nutzung als Wohngebiet nichts entgegen. Mögliche Schallschutztechnische Maßnahmen sind unter Punkt 7 aufgeführt.

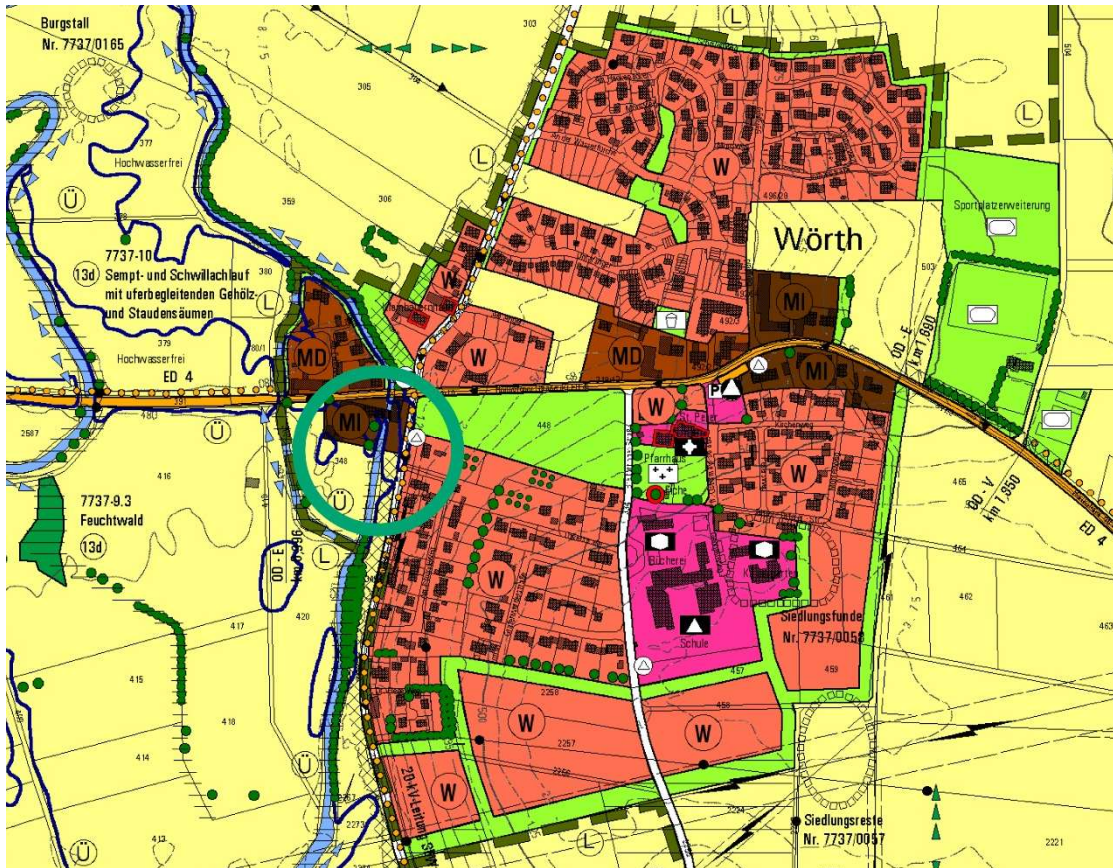


Abb.: Flächennutzungsplan | Übersicht Stand 2006 | in diesem Bereich seither keine Änderungen | (Quelle: Gemeinde Wörth | Zugriff: August 2024)

7. Immissionsschutz

7.1. Lärmschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wörth, ehem. Sägewerk" der Gemeinde Wörth wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH vom 23.05.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

7.1.1 Verkehrsgeräuschemissionen

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschemissionen der nördlich verlaufenden Hörlkofener Straße sowie der direkt angrenzenden Schwillachstraße ein.

Dies führt an den geplanten Gebäuden teilweise zu Überschreitungen insbesondere der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 sowie auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete.

In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den einwirkenden Gewerbegeräuschen des angrenzenden Wasserkraftwerkes ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} = 30 - 37$ dB. Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Des Weiteren wurden durch die Nähe zur Schwillachstraße hohe Verkehrsgeräuschspitzen in Höhe von bis zu 79 dB(A) für die Pkw-Vorbeifahrten sowie in Höhe von bis zu 87 dB(A) für die Vorbeifahrt schwerer Lkw nach RLS-19 an den Gebäudefassaden berechnet.

Es wird daher empfohlen, auch diese bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes der Gebäude zu berücksichtigen.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

7.1.2 Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm

Neben den Verkehrsgeräuschemissionen wirken auf das Planungsgebiet auch Geräuschemissionen des nahegelegenen Wasserkraftwerks ein. An geplanten Baugrenzen des Bebauungsplanes „Wörth, ehem. Sägewerk“ ergeben sich teilweise deutliche Immissionsrichtwertüberschreitungen insbesondere zur Nachtzeit.

Um eine heranrückende Wohnbebauung in Verbindung mit möglicherweise einschränkenden Rückwirkungen auf das bestehende Wasserkraftwerk zu vermeiden, wird daher an diesen Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 ausgeschlossen.

In diesen Bereichen ist durch eine geeignete Grundrissorientierung der zukünftigen Nutzungen (architektonische Selbsthilfe) sicherzustellen, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht in den entsprechend belasteten Fassaden angeordnet oder mit nicht offenbaren Festverglasungen versehen werden.

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind Schallschutzvorbauten vorzusehen, die gewährleisten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

7.2. Erschütterung

Auf dem benachbarten Grundstück mit der Flurnummer 440/1 wird eine Turbine zur Stromgewinnung durch Wasserkraft betrieben. Durch die imb-dynamik GmbH wurde eine Untersuchung über die Erschütterungen und sekundärschalltechnischen Auswirkung der Turbine angestellt. Es folgt ein Auszug des Berichts vom 21.07.2022.

„Die Turbine trägt in das Umfeld dynamische Kräfte ein, die sich durch den Boden bis in die benachbarten Grundstücke ausbreiten und als Erschütterungen bzw. wahrscheinlicher als sog. Sekundärluftschall (= Schall, der von schwingenden Flächen abgestrahlt wird) wahrgenommen werden können. Es ist sicherzustellen, dass:

- die in der geplanten Bebauung gegebenen Sekundärluftschall- und Erschütterungsimmissionen die Grenzwerte der einschlägigen Richtlinien einhalten, und
- die späteren Nutzer unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und konstruktiver Aspekte möglichst wenig bzw. keinen störenden Immissionen ausgesetzt werden.

Für diese Aussagen war zunächst die Durchführung von Messungen erforderlich, welche die Schwingungssituation in den relevanten Bereichen erfassten. Die Ergebnisse der Messungen und die sich hieraus ergebenden Empfehlungen für die Aufstellung des B-Plans sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

Ergebnisse

Körperschall nach DIN 4150/2

Die prognostizierten Erschütterungen aller 4 Häuser liegen deutlich unter der menschlichen Fühlschwelle von 0,1 mm/s, d.h. unter dem Au - Wert der DIN 4150/2. Die Anhaltswerte der DIN 4150/2 werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit in allen Gebäuden eingehalten.

Sekundärluftschall nach DIN 45680

Im Falle von Haus 1, nächstgelegenes Gebäude zur Turbine, ist die mögliche Überschreitung des Anhaltswertes der DIN 45680 gravierend. Ohne Schutzmaßnahmen wird die Turbine mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die Bewohner als deutlich hörbarer Ton wahrnehmbar sein. Es sind somit zwingend Erschütterungsschutzmaßnahmen bei der Planung und dem Bau zu berücksichtigen.

Auch bei Haus 2 kann die Turbine ein noch für die Bewohner hörbares Geräusch erzeugen, die Überschreitung ist jedoch nicht so gravierend wie bei Haus 1 und insgesamt leichter durch Maßnahmen in den Griff zu bekommen.

In Haus 3 und 4 werden die Anhaltswerte der DIN 45680 aufgrund des größeren Abstands zur Turbine mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten.

Maßnahmenempfehlung

Im Falle von Haus 1 und 2 muss mit einer geeigneten rechnerischen Modellierung überprüft werden, ob und in welcher Form sich Schutzmaßnahmen ausführen lassen, dass die Anforderungen (bzw. Komfortvorstellungen) erreicht werden. Das Ergebnis ist stark von den Gebäudekonstruktionen abhängig, welche momentan noch nicht im Detail festliegen. (Massiv- oder Holzhaus, Unterkellerung)

Im Fall von Haus 1 ist für die Einhaltung der Anhaltswerte zum jetzigen Zeitpunkt z.B. eine Kombination aus Elastischer Gebäudelagerung und konstruktiven Maßnahmen erforderlich. Hierbei ist besonders auf Bauteilresonanzen im Frequenzbereich um 63 Hz zu achten, die zu vermeiden sind.

Evtl. sind Eingriffe in die grundlegende Ausführungsart des Gebäudes erforderlich. (Unterkellerung, Fundament, Wände und die Wahl der Trittschalldämmung betreffen)

Positiv auf den zu erwartenden Sekundärluftschall können sich z.B. ein Gebäude in Holzbauweise und eine Unterkellerung auswirken.

Im Falle von Haus 2 können ggf. konstruktive Maßnahmen (s.o.) zur Einhaltung der Anhaltswerte ausreichen.

Alle Maßnahmen müssen individuell mit Modellrechnungen überprüft werden. Die Auslegung der hier genannten Maßnahmen sollte individuell angepasst durch einen unabhängigen Baudynamiker erfolgen. So ist es möglich, die Maßnahmen auf die notwendigen Bereiche zu beschränken und im Fall des Einsatzes von elastischen Materialien eine sehr wirtschaftliche Lösung zu erhalten, da die Möglichkeit zur Kostenersparnis in diesem Bereich immens ist.

8. Denkmalpflege

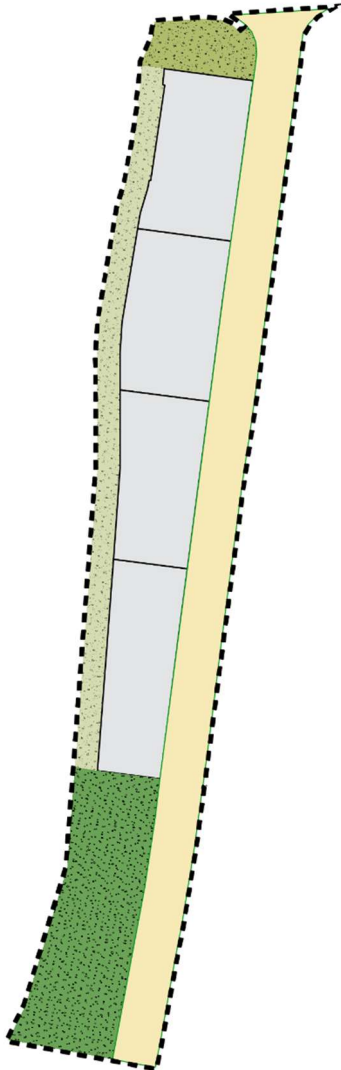
Beim Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen, die sich aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in der Fassung vom 25.01.2021 ergeben, sind einzuhalten.

10. Flächenbilanz

■ Umgriff des beplanten Bereiches	4.672 m ²
davon	
■ Nettobauland	1.792 m ²
■ Öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich	168 m ²
■ Öffentliche Grünfläche, gewässerbegleitend	499 m ²
■ Private Grünfläche	763 m ²
■ Straßenverkehrsfläche	1.450 m ²



11. Gestalterische Festsetzungen und bauliche Vorgaben

Um eine nachhaltige Siedlungsstruktur zu garantieren, wurden die vergleichsweise kleinen Grundstücke maximal ausgenutzt, wodurch gestalterische Festsetzungen notwendig wurden. Diese erzeugen eine ruhige Architektursprache und stellen sicher, dass sich das neue Gebiet harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einfügt.

Die offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Wandhöhe von 6,00 Metern trägt dazu bei, dass die Neubauten diese

Anforderungen erfüllen. So auch die, in der Umgebung typische Dachform des Satteldachs mit einer Neigung von 18 bis 24 Grad. Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel sowie von untergeordneten Bauteilen wie Erkern und Balkonen dient ebenfalls dem Ziel eine Kleinteiligkeit im Gesamtbild zu verhindern. Zusätzlich wird garantiert, dass die verbleibenden Freiflächen als solche erhalten bleiben und das Maß der Versiegelung nicht weiter ansteigt.

Auch für Garagen, Carports und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig, die dafür als Terrassen genutzt werden können und ansonsten extensiv begrünt werden müssen

Die Baulinie, parallel zur Straße und die Farbvorgabe der Dacheindeckung geben dem Gebiet Struktur und ein einheitliches Erscheinungsbild.

12. Grünordnung

Der zu beplanende Bereich liegt direkt neben der Schwillach. Um einen ausreichenden Abstand zum Gewässer zu gewährleisten, ist eine öffentliche Grünfläche zwischen der Schwillach und dem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Hier ist die Ansaat eines artenreichen Saums und Staudenflur sowie die Anpflanzung einzelner Gruppen standortgerechter Sträucher in Ufernähe vorgesehen. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche, die ebenfalls durch Ansaat begrünt wird. Hier ist außerdem die Anpflanzung von drei Bäumen festgesetzt. Diese Fläche dient der Eingrünung zwischen Parzelle 1 und der Hörlkofener Straße und soll gleichzeitig zur Verbesserung der Luftqualität und zur Lärminderung beitragen.

Die private Grünfläche, welche südlich des allgemeinen Wohngebietes geplant ist, überschneidet sich geringfügig mit der Fläche des Landschaftsschutzgebietes „Sempt- und Schwillachtal“. Die Fläche wird vollständig durch Ansaat begrünt und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die unbebauten Grundstücke werden vollständig mit Gehölzen bepflanzt bzw. durch Ansaat begrünt.

Für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf von 904 m². Dieser ist auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 345/2, Gemarkung Wörth, außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Ziel ist die Entwicklung von Auengebüsch entlang der bestehenden Gewässerbegleitgehölze (die in ihrem Bestand so belassen bleiben) und anschließendem mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland. Zur Schwillachstraße hin ist die Anpflanzung naturnaher Gebüsch-/Strauchgruppen und mindestens 5 Laubbäume vorgesehen. Dies dient auch den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Lkr. Erding das eine Optimierung bzw. Wiederherstellung der Talräume als Verbundachsen für Feuchtgebietsarten vorgibt.

13. Artenschutz

2025 wurden faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) durchgeführt. Ergänzend wurden Zufallsfunde aus anderen Artengruppen miterfasst sowie amtliche Datengrundlagen ausgewertet und berücksichtigt. Im direkten Wirkungsbereich und im Umfeld des

Plangebiets wurden die potentiellen Habitatstrukturen an Bäumen und am Bestandsgebäude erfasst.

Alle Bestandserfassungen der faunistischen Untersuchung und der Strukturkartierung erfolgten grundlegend nach aktuellen methodischen Untersuchungsstandards für entsprechende Geländekartierungen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG, sind die im „Artenschutzfachlichen Planungsbeitrag“ aufgeführten Maßnahmen zu beachten und durchzuführen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- 1 V: Begrenzung der Zeiten für Baumfällung/-rodung und Gehölzschnittmaßnahmen

- 2 V: Begrenzung der Zeiten für Gebäudeabbruch und Durchführung einer ökologischen Baubegleitung

Detaillierte Ausführung zur faunistischen Untersuchung 2025 und zu den artenschutzfachlichen Belangen sind dem artenschutzfachlichen Planungsbeitrag zu entnehmen (Anlage 2 des Umweltberichts (NRT, 09/2025)).

14. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bewertung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003).

Für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf von 904 m². Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 345/2, Gemarkung Wörth, außerhalb des Geltungsbereichs.

Die genaue Ermittlung des Ausgleichserfordernisses und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht (NRT, 09/2025) erläutert.

15. Sonstiges

Für die Häuser wird eine mittlere Einwohnerzahl von drei Personen angenommen. Somit ist bei vier Einheiten mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 12 Personen zu rechnen.

16. Kosten der Bauleitplanung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes tragen die Grundstückseigentümer entsprechend der vertraglichen Regelungen.

Gemeinde Wörth

Planfertiger

Thomas Gneiße, 1. Bgm.

FINAL Floros und Lindner Part mbB
Architektur und Stadtplanung