

# Bebauungsplan

Gemeinde **Wörth**  
**VG Hörlkofen, Lkr. Erding**  
Regierungsbezirk Oberbayern

Planbezeichnung **„Hörlkofen Nord V“**  
4. Änderung  
für die Grundstücke Fl.Nr.1330/5 und 1330/7

Planfertiger

**Planungsbüro**  
Karl-Heinz Walter  
Tannenstr . 11  
85435 Erding-Pretzen  
Tel 08122/18165

Plandatum  
27.03.2006  
09.10.2006

## Begründung

## Planungsanlaß

Die Gemeinde Wörth hat am 23.01.2006 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Hörlkofen Nord V" beschlossen (§2 Abs.1 BauGB)

Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro Karl-Heinz Walter, Tannenstr.11, 85435 Erding, Tel. 08122-18165 beauftragt.

Die Änderung umschließt die Grundstücke mit den Flurnummern 1330/5 und 1330/7 in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 .

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll dem dringenden Betriebsbedarf des ansäßigen einheimischen Feinmechanikbetriebes Rechnung getragen werden.

## Lage und Beschaffenheit

Das Grundstück Fl.Nr. 1330/5 liegt im Mischgebiet MI 1 und ist mit 2557 m<sup>2</sup> überbaut. Das Grundstück Fl.Nr. 1330/7 liegt im Mischgebiet MI 2 und ist nicht bebaut. Die übrigen Grundstücke des MI 2 sind bebaut.

Das allgemeine Wohngebiet WA im Norden ist gröstenteils bebaut.

Die Erschließung des MI 1 von der Bahnhofstraße wird nicht verändert. Eine Zufahrt über die Eichenstrasse zum Grundstück 1337/7 ist für die Betriebsleitung beschränkt.

## Immissionen

Die Emissionen die vom Gewerbe ausgehen und auf das Planungsgebiet einwirken, sind im Rahmen der Bauleitplanung im Nord-Westen zu berücksichtigen. Im Nord-Osten besteht ein Lärmschutzzaun. Durch die Errichtung eines geräuschabschirmenden Erweiterungsgebäudes im Nord-Osten sind die Immisionsrichtwerte eingehalten bzw. verbessert. Es sind gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmisionsschutzgesetz (BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

## Planung

Das Grundstück Fl.Nr. 1330/7 Parzelle 30, wird aus dem Mischgebiet MI 2 herausgenommen und dem Mischgebiet MI 1 zugeordnet.

Die Erweiterungswünsche des Feinmechanikerbetriebes durch die Anordnung einer weiteren Halle mit Querbau sind im Nord-Westen berücksichtigt. Diese Gebäude werden profiltgleich verlängert.

Im Nord-Osten werden die Baulinien eingehalten bis auf eine Verschiebung der Baulinie in Richtung Bahnhofstr. um 2,00m.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen wird das Maß der baulichen Nutzung GR und GF auf 4200 m<sup>2</sup> geändert.

Die Dachneigung wird auf Grund der unterschiedlichen Gebäudetiefen auf bis zu 29° geändert. Es soll dadurch eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe wie im Bestand erreicht werden.

Im Nord-Westen entfallen die Parkplätze bis auf 12 Besucher- und Behindertenstellplätze.

Die entfallenen bzw. notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1334, ca.120 m entfernt errichtet.

Giebelseitig des Querbaues entstehen 5 Stellplätze für die Betriebsleitung, welche von der Eichenstr. angefahren werden.

An der Bahnhofstr. neben der Trafostation der SEW ist eine weitere Station vorgesehen.

Durch den geplanten Lagerlift mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m werden die Arbeitsabläufe für die Lagerung und Entnahme der Rohmaterialien halbiert. Es entsteht nur ein Schalldruckpegel von 79 dB(A) gemessen in 1,40 m Höhe beim Beladen der Kassetten.

Dieser Vorgang wird in der Regel in der Kernzeit durchgeführt.

Die entnommenen Rohmaterialien kommen direkt in einen geschlossenen Raum (in bestehende Halle).

Das Beladen des Liftes erfolgt unter der Hofüberdachung, ferner wird der Liftteil über der Hofüberdachung umhaust. Diese Maßnahmen tragen auch zur Geräuschkürzung bei.

## Verkehr

Die Erschließung von der Bahnhofstraße wird nicht verändert.

Eine Zufahrt über die Eichenstraße ist für die Betriebsleitung beschränkt.

## Grünordnung

Diese richtet sich nach dem Bebauungsplan in der Urfassung

An der nordwestlichen Grenze zum MI 2 (Fl.Nr. 1330/8) ist ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen anzulegen.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Änderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hörlkofen. Es wird im Osten von der Bahnhofstraße und im Nordwesten von der Eichenstraße begrenzt. Nördlich und westlich des Areals befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, das größtenteils bebaut ist. Einige Teilbereiche sind noch unbebautes Grünland. Im Süden befindet sich ebenfalls (Wohn-)Bebauung, die jedoch als Mischgebiet ausgewiesen ist. Der Änderungsbereich selbst ist bereits mit 3 Hallen bebaut. Der überwiegende Teil der Freiflächen ist versiegelt und wird als Zufahrt, Lager- bzw. Parkfläche genutzt. Eine Ein- bzw. Durchgrünung ist vorhanden: im Süden mit einer Thuja-Hecke, an Teilen der Ost- und Westseite mit einer stark beschnittenen Strauchhecke und im Norden eher frei wachsend mit heimischen Sträuchern und einigen kleinen Bäumen. Sie wirkt jedoch durch die drastischen Schnittmaßnahmen eher dürftig. Naturräumlich befindet sich das Änderungsgebiet in der Untereinheit 052-C „Flachwellige Altmoräne“. Die potentielle natürliche Vegetation entspricht hier dem Buchenwald.

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist also aufgrund der beschriebenen Nutzung als gering einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Es liegen keine Biotop- oder Artenschutzkartierungen vor. Die Vorbelastungen durch betriebliche Auswirkungen sind gering bzw. werden durch geeignete Maßnahmen (Lärmschutzwand im Nordwesten) den gesetzlichen Grenzwerten angepasst.

### **Auswirkungen der Änderung, Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf**

Die in Bayern am 01.01.2001 in Kraft getretene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung grundsätzlich anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes basiert auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich Verschiebungen von Baukörpern innerhalb zwei benachbarter Mischgebiete vorgenommen, bereits versiegelte Flächen bebaut bzw. durch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes geschaffenes Baurecht umgesetzt, d.h. es werden so gut wie keine unbelasteten, neuen Flächen einbezogen. Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich nur Areale mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Zur besseren Eingrünung und Abschirmung des MI 2 werden besonders an der (Süd-)Westseite dichte Pflanzungen heimischer Bäume und Sträucher vorgenommen, die sich als frei wachsende Hecke entwickeln sollen. Ferner wird die Eingrünung sowohl innerhalb als auch außerhalb der Lärmschutzwand verstärkt. Zur Minderung des Versiegelungsgrades sind die Stellplätze – wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegt – versickerungsfähig

auszubilden. Eine Landschaftsbildbeeinträchtigung in diesem Sinn ist nicht gegeben, da der Betrieb mit Eingrünung bereits besteht und von außen kaum einsehbar ist. Die Neubebauung wird außerdem höhenmäßig an die vorhandenen Gebäude angepasst, d.h. sie ragt kaum über die benachbarte Wohnbebauung hinaus, die an allen Seiten anschließt. Der Erweiterungsbau im Nordosten trägt ferner zur Geräuschabschirmung bei, d.h. die Immissionsrichtwerte werden nicht nur eingehalten sondern verbessert. Da nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten sind und die betroffenen Flächen so gut wie keinen ökologischen Wert besitzen, sind für das Vorhaben keine über die Eingrünung hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich.

Mit einer Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt werden, die dann im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Ein gewisses Ausmaß an Beeinträchtigungen gilt als tolerierbar und ist daher nicht prüfungsrelevant. Die Gemeinde hat zur Feststellung der Erheblichkeit und damit dem Zwang der Umweltprüfung einen planerischen Einschätzungsspielraum. (vgl. Krautzberger / Söfker „Baugesetzbuch mit BauNVO – Leitfaden mit Synopse“ 7. Auflage, S. 564)

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen lediglich um Verschiebungen bereits bestehenden Baurechts innerhalb zweier Mischgebiete für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes bzw. um die Bebauung bereits versiegelter Flächen. Somit kommen so gut wie keine neuen versiegelten Flächen hinzu. Eventuell betrieblich bedingte Auswirkungen (Geräuschimmissionen) werden ebenfalls nicht über das bereits bestehende Maß hinausgehen. Somit sind durch die Bebauungsplan Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Hörkofen, den 17.12.2007



.....  
Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister