

Gemeinde: **Wörth**  
VG Hörlkofen, Lkr. Erding

Bebauungsplan: Hörlkofen Nord V

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-22

Bearb.: Kno/ Pi

Plandatum: 24.06.1996  
16.06.1997  
27.10.1997  
09.02.1998  
16.03.1998  
27.04.1998

## Begründung

## Planungsanlaß

Die Gemeinde Wörth hat am 24.04.1995 beschlossen für das oben genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Das Planungsgebiet umschließt die Grundstücke mit den Flurnummern 1324, 1325, 1326, 1327, 1328 Teilfläche, 1330, 1330/5, 1104/3 und 1336 Teilfläche.

Der Flächennutzungsplan vom 22.10. 1980, zuletzt geändert am 8.2.1994 weist für das Planungsgebiet zwischen Hochspannungsleitung und Bahnhofstraße Flächen für Landwirtschaft aus, im südlichen Bereich sind Wohnbauflächen und daran angrenzend Dorfgebiet vorgesehen. Am westlichen Rand ist im Flächennutzungsplan ein Grünzug dargestellt.

Durch die Planung soll dem dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen und die Erschließung sichergestellt werden.

## Lage und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet von ca. 3,24 ha Größe befindet sich am nordöstlichen Ortstrand von Hörlkofen, es liegt nordwestlich der Bahnhofstraße (ED 4) und der dazu parallel verlaufenden Bahnlinie München Ost - Simbach.

Im Westen, Süden und Osten ist es von ein- bis zweigeschossiger, lockerer Bebauung umgeben. Am nördlichen Rand durchläuft eine 110 kV Hochspannungsleitung das Gebiet, daran schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Für die westlich angrenzende Wohnbebauung weisen die Bebauungspläne Hörlkofen Nord II, III und IV allgemeines Wohngebiet aus. Neben dem Bebauungsplangebiet im Süden liegt eine Gärtnerei.

Die Entfernung zum Bahnhof von Hörlkofen beträgt ca 100 m.

Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut, er wird landwirtschaftlich genutzt. Auf zwei Grundstücken im südlichen Bereich befinden sich folgende Gewerbebetriebe: auf Fl.Nr. 1330/5 ein Feinmechaniker und auf Fl.Nr. 1104/3 eine Schreinerei.

Die Zufahrt zu den Feldern erfolgt von der Bahnhofstraße im Südosten sowie der neu angelegten Ahornstraße im Nordosten. Die Eichenstraße endet mit einem Wendehammer im Westen des Bebauungsplangebietes. Die Gewerbebetriebe werden von der Bahnhofstraße aus angefahren. Der Feldweg der von der Bahnhofstraße abzweigt, dient dem Feinmechaniker für die Anlieferung von Norden.

Das Gelände ist eben und liegt auf 505 m über NN. Der Boden ist von Lehmschichten durchzogen und weist eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf.

## Immissionen

Die Emissionen die von Gewerbe, der Bahnlinie, der Kreisstraße sowie der Hochspannungsleitung ausgehen und auf das Planungsgebiet einwirken, sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen; es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Um Konflikte zwischen bestehenden Immissionen und der zukünftigen Wohnbebauung zu vermeiden, wurde das Büro Steger & Piening, Lärmschutzberatung, München, mit einem Gutachten beauftragt.

Durch Messungen vor Ort ergaben sich Probleme insbesondere hinsichtlich der Emissionen, die von Lieferverkehr und Ladergeräuschen des Feinmechanikers ausgehen. Eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde notwendig, um die städtebaulichen Richtwerte einhalten zu können.

Das schalltechnische Gutachten Bericht Nr. 0904/b1/hu vom 21.05.1997 der Steger & Piening GmbH, Lärmschutzberatung, München, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans (kann in der Gemeinde eingesehen werden).

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Immissionen des bestehenden Gewerbebetriebes auf Fl.Nr. 1330/5 wurde im Bebauungsplan die Errichtung eines geräuschabschirmenden Erweiterungsgebäudes oder ersatzweise einer entsprechenden Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm) bzw. der VDI 2058 ist dadurch auch an den Dachgeschossen der südlichsten Baureihe (Parzellen 22-26) unter Beachtung des Standes der Technik bei Lärmvorsorge in Betrieben gewährleistet.

In der Untersuchung wird weiterhin festgestellt, daß durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Bahnhofstraße (ED 4) und der Bahnlinie München-Simbach die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 8005 sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete z.T. nicht eingehalten werden können.

Um die Nachfrage nach Bauland jedoch befriedigen zu können, muß im Rahmen einer gerechten Abwägung nach § 1(6) BauGB ein optimaler Lärmschutz, bei dem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, hintenangestellt werden.

Dies ist nach Meinung des Gutachters möglich und für die Betroffenen zumutbar, da durch Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen innerhalb eines begrenzten Bereiches direkt an der Bahnhofstraße gewährleistet wird, daß auch trotz der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (5) BauGB nicht verletzt werden.

Lärmschutzwände kommen aus städtebaulicher Erwägung an dieser Stelle nicht in Betracht. Entlang der Bahnhofstraße werden jedoch massive Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2 m über Bodenniveau zur Verbesserung des Lärmschutzes zugelassen.

Die Hochspannungsleitung von 110 KV am nördlichen Rand erfordert einen technischen Sicherheitsabstand von ca. 20 m beiderseits der Leitung, die sog. Ausschwinglinie. Diese wurde, wie von den Isar-Amperwerken vorgegeben, in die Planung aufgenommen. Die Anordnung der Garagen im Bereich der Hochspannungsleitung sowie deren Dachneigung wurde mit dem Energieversorger entsprechend abgestimmt.

Die Auswirkungen elektromagnetischer Strahlung (sog. Elektrosmog) auf die geplante Bebauung und somit die Gesundheit der zukünftigen Bewohner werden kontrovers diskutiert. Seit 1.1.1997 gilt die neue Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV). Entsprechend der Verordnung wurde von den für die 110 kV-Leitung zuständigen Isar-Amperwerken die notwendigen Berechnungen der Feldstärken durchgeführt. Die ermittelten Feldstärken liegen demnach für die unmittelbar an-

grenzenden Häuser unter den gültigen Grenzwerten und behördlichen Empfehlungen. Um den erforderlichen Sicherheitsabstand zwischen Leiterseilen und geplanter Straße sowie der Garagengebäude tatsächlich einzuhalten, haben sich die Isar-Amperwerke auch im Hinblick auf das benachbarte Baugebiet Hörlkofen Nord IV bereit erklärt den Mast Nr 41 auf eigene Kosten zu erhöhen.

## Planung

Um dem dringenden Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung zu tragen wurde im Bebauungsplanentwurf eine Parzellierung gewählt, die im Einheimischenmodell veräußert werden kann. Der überarbeitete Entwurf läßt auf der Neubaufläche 30 Parzellen für 13 Einfamilienhäuser und 16 Doppelhaushälften entstehen. Jedes Haus bzw. jede Doppelhaushälfte erhält eine Garage, die mit einer Größe von max. 45 m<sup>2</sup> Platz für zwei Autos und darüber hinaus einen ausreichenden Stauraum hat. Jedes Grundstück besitzt einen direkten Zugang von der Straße zum Garten.

Darüber hinaus wurden die Erweiterungswünsche des Feinmechanikers durch die Anordnung einer dritten Halle berücksichtigt. Diese Erweiterung schließt sich nördlich an die bestehenden Hallen so an, daß sich der Betrieb zur Bahnstraße orientiert und durch die Anordnung des neuen Gebäudekörpers eine Abschirmung des nördlich anschließenden Wohngebietes vor Anlagenlärm gewährleistet wird. Die Zufahrt erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Die Stellplätze, die für den Bestand des Feinmechanikers notwendig sind, sind im Plan dargestellt. Die für den Erweiterungsbau zusätzlich notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Bauraumes - unter Umständen auch durch eine Tiefgarage - nachzuweisen, oder aber durch vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Gewerbetreibenden abzulösen.

Ebenfalls wurden Erweiterungswünsche der südlich gelegenen Schreinerei auf Fl.Nr 1104/3 berücksichtigt, der Bauraum für das eingeschossiges Werkstattgebäude wurde vergrößert, die Garage im Nordwesten wurde um zwei weitere Garagenstellplätze nach Osten erweitert. Der Abstand Garagenrückwand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 1m. Die Erweiterung der Garage nach Osten soll sich an das vorhandene Garagengebäude in Breite, Höhe und Dachform anpassen, die gesetzlich geforderten Abstandsflächen werden hiermit unterschritten. Für die nördlich angrenzende Parzele Nr. 29 ergeben sich hierdurch keine weiteren Nachteile, im Gegenteil wird der angrenzende Garten durch die Verlängerung der Garage wirksam vor Blicken und möglichen Emissionen der Schreinerei geschützt. Des weiteren ermöglicht die Abstandsfläche von 1 m den Erhalt der bestehenden Hecke im Gegensatz zu einer möglichen Grenzbebauung.

## Art und Maß der Nutzung

Für das nördlich des Feinmechanikers liegende Baugebiet wurde allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Südlich des vorgeschlagenen WA ist ein Mischgebiet (MI) vorgesehen, daß die bestehenden Gewerbebetriebe - Schreiner und Feinmechaniker - in ihrem Bestand sichert, und gleichzeitig Platz für neuen Wohnraum zuläßt.

Das Maß der Nutzung ist festgesetzt durch die höchstzulässige Grund- und Geschoßfläche, sowie die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe. Die Festsetzung der Geschoßfläche dient der Gemeinde als Grundlage für die Berechnung der Erschließungsbeiträge. In Anlage 1 liegt der Begründung eine Übersicht zum Maß der Nutzung bei.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist erforderlich, da

verhindert werden soll, daß eine Vielzahl von "Single - Appartements" entsteht. Es ist nicht Ziel dieses Bebauungsplanes Kleinwohnungen in Hörlkofen zu schaffen. Im Gegenteil möchte die Gemeinde familiengerechten Wohnraum fördern. Darüber hinaus ist den Befürchtungen der Anwohner Rechnung zu tragen und die Verkehrsentwicklung nicht zusätzlich zu fördern.

## Verkehr

Durch die Erschließung des Planungsgebietes ergibt sich eine Verbindung für den Verkehr zwischen Bahnhofstraße und Erdinger Straße (St 2331), somit kann eine Abkürzungsmöglichkeit für den Durchgangsverkehr entstehen.

Um diese Problematik entsprechend zu berücksichtigen wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet (s.a. Anlage 4). Nach eingehender Diskussion hat sich der Gemeinderat für die im Plan dargestellte Variante entschieden.

Der Plan sieht eine Nord - Süd verlaufende Hauptverbindung zwischen Bahnhofstraße und Ahornstraße vor. Durch die Straßenführung und die Gestaltung des Straßenraumes soll der Durchgangsverkehr abgehalten werden, gleichzeitig muß die neue Straße die Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Feldern ermöglichen und von landwirtschaftlichem Verkehr zu befahren sein. Zwei Stichstraßen, die von der Nord-Süd verlaufenden Haupterschließung nach Osten abzweigen, sind als Wohnstraßen vorgesehen. Die Eichenstraße bleibt geschlossen, allerdings hält ein Fuß- und Radweg die Verbindung zur Bahnhofstraße offen.

## Grünordnung

Am westlichen Rand des Plangebietes, zum angrenzenden Wohngebiet hin, verläuft, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, eine öffentliche Grünfläche, die eine fußläufige Erschließung der nördlichen Felder (auch im Hinblick auf eine spätere Ortsenerweiterung) ermöglicht. Im südlichen Bereich ist am Wendehammer der Eichenstraße ein Spielplatz vorgesehen. Die Grünfläche führt mit einem möglichen Fuß- und Radweg weiter nach Süden, evtl. ist hier später einmal eine Verbindung über das Gelände der angrenzenden Gärtnerei realisierbar.

Im Norden ist unter der Hochspannungsleitung eine Fläche für die Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Für die Bepflanzung der Grünfläche sowie der privaten Gärten mit Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation werden folgende Pflanzen empfohlen:

|        |              |            |                |
|--------|--------------|------------|----------------|
| Bäume: | Bergahorn    | Sträucher: | Haselnuß       |
|        | Buche        |            | Hartriegel     |
|        | Eberesche    |            | Holunder       |
|        | Salweide     |            | Heckenkirsche  |
|        | Stieleiche   |            | Pfaffenhütchen |
|        | Vogelkirsche |            | Weißdorn       |
|        | Winterlinde  |            |                |

## Anlagen

- 1 Flächenbilanz
- 2 Isometrie
- 3 Bestandsaufnahme

4 Varianten  
5 Schattenwurf

Gemeinde: Wörth, den .....

.....  
(Rudolf Borgo, Erster Bürgermeister)

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Hörlkofen Nord V der Gemeinde Wörth

FLÄCHENBILANZ (nur planimetergenauigkeit)

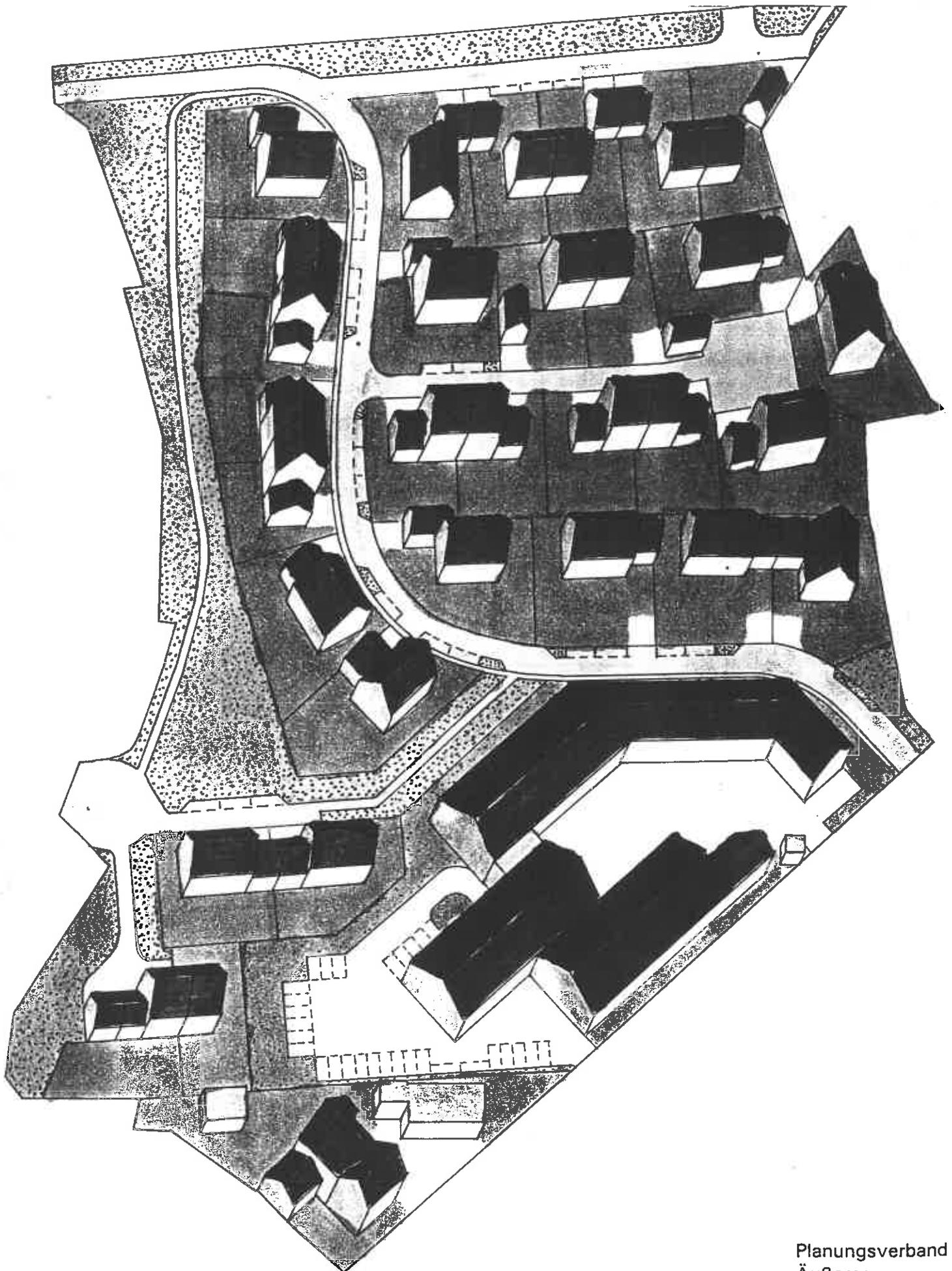
| Parzelle | Grundstücksgröße qm | Geschoßzahl | Grundfläche netto | Grundfläche brutto | GRZ brutto | Geschoßfläche | GFZ  |
|----------|---------------------|-------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|------|
| 1        | 615                 | I+D         | 130               | 225                | 0,37       | 260           | 0,42 |
| 2        | 600                 | I+D         | 130               | 208                | 0,35       | 260           | 0,43 |
| 3        | 470                 | I+D         | 75                | 153                | 0,33       | 150           | 0,32 |
| 4        | 470                 | I+D         | 75                | 153                | 0,33       | 150           | 0,32 |
| 5        | 490                 | I+D         | 75                | 153                | 0,31       | 150           | 0,31 |
| 6        | 530                 | I+D         | 75                | 153                | 0,29       | 150           | 0,28 |
| 7        | 450                 | II          | 75                | 159                | 0,35       | 188           | 0,42 |
| 8        | 445                 | II          | 75                | 159                | 0,36       | 188           | 0,42 |
| 9        | 600                 | II          | 130               | 214                | 0,36       | 325           | 0,54 |
| 10       | 430                 | II          | 75                | 164                | 0,38       | 188           | 0,44 |
| 11       | 430                 | II          | 75                | 164                | 0,38       | 188           | 0,44 |
| 12       | 630                 | I+D         | 130               | 219                | 0,35       | 260           | 0,41 |
| 13       | 660                 | II          | 130               | 220                | 0,33       | 325           | 0,49 |
| 14       | 415                 | II          | 75                | 159                | 0,38       | 188           | 0,45 |
| 15       | 400                 | II          | 75                | 159                | 0,4        | 188           | 0,47 |
| 16       | 450                 | II          | 75                | 159                | 0,35       | 188           | 0,42 |
| 17       | 450                 | II          | 75                | 159                | 0,35       | 188           | 0,42 |
| 18       | 450                 | II          | 75                | 159                | 0,35       | 188           | 0,42 |
| 19       | 450                 | II          | 75                | 159                | 0,35       | 188           | 0,42 |
| 20       | 640                 | II          | 130               | 214                | 0,33       | 325           | 0,51 |
| 21       | 650                 | I+D         | 130               | 219                | 0,34       | 260           | 0,40 |
| 22       | 630                 | I+D         | 130               | 219                | 0,35       | 260           | 0,41 |
| 23       | 630                 | I+D         | 130               | 214                | 0,34       | 260           | 0,41 |
| 24       | 630                 | I+D         | 130               | 214                | 0,34       | 260           | 0,41 |

| Parzelle | Grundstücksgröße qm | Geschoßzahl | Grundfläche netto | Grundfläche brutto | GRZ brutto | Geschoßfläche | GFZ  |
|----------|---------------------|-------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|------|
| 25       | 630                 | I+D         | 130               | 219                | 0,35       | 260           | 0,41 |
| 26       | 650                 | I+D         | 130               | 219                | 0,35       | 260           | 0,41 |
| 27       | 530                 | I+D         | 130               | 214                | 0,4        | 260           | 0,49 |
| 28       | 425                 | I+D         | 75                | 131                | 0,31       | 150           | 0,35 |
| 29       | 450                 | I+D         | 75                | 131                | 0,29       | 150           | 0,33 |
| 30       | 530                 | I+D         | 130               | 214                | 0,40       | 260           | 0,49 |
| 31       | 6430                | I           | 2600              | 4980               | 0,77       | 2600          | 0,40 |
| 32       | 1690                | II<br>I     | 231<br>190        | 647                | 0,38       | 580<br>190    | 0,46 |

Flächen insgesamt:

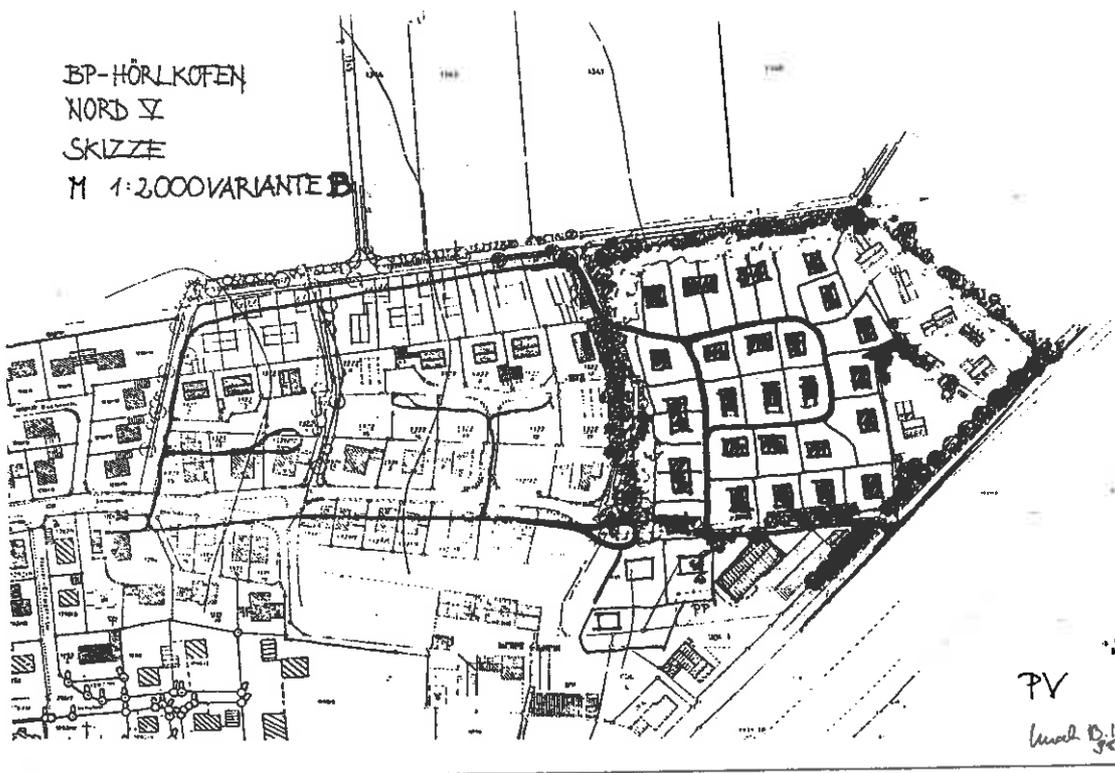
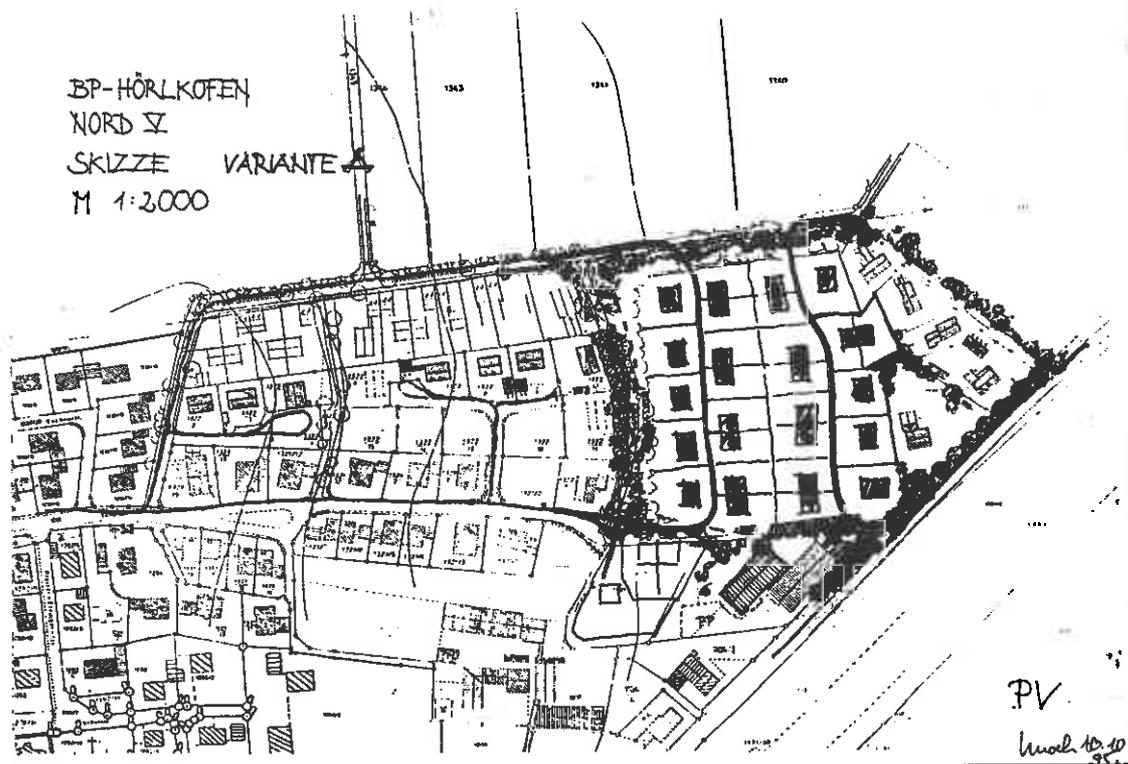
Umgiff: 3,33 ha = 100%, davon Straßenfläche: 0,52 ha = 15,62%  
Grünfläche öffentl.: 0,41 ha = 12,31%  
Baufläche: 2,40 ha = 72,07%

Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
27.04.1998



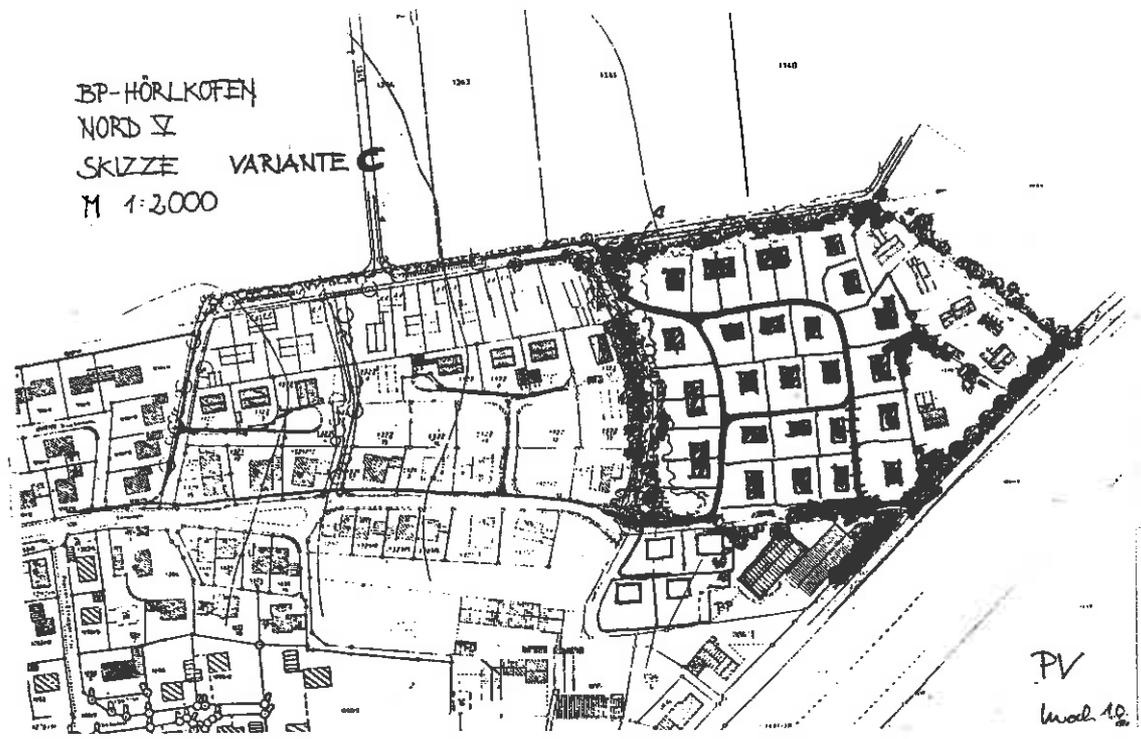


Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes Hörlkofen Nord V der Gemeinde Wörth



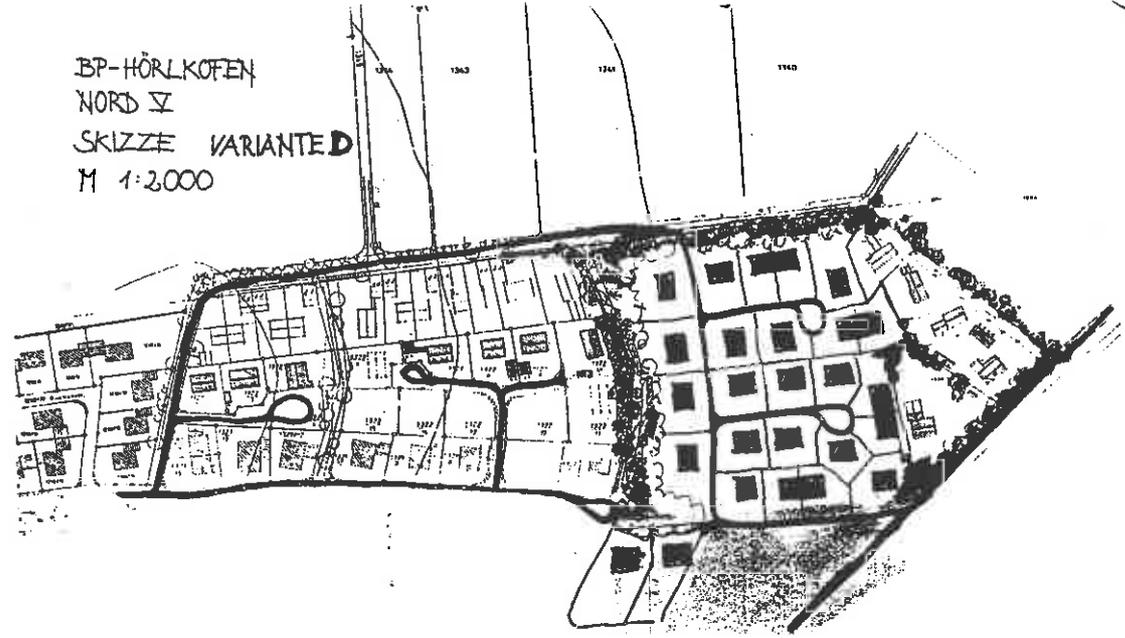
Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes Hörlkofen Nord V der Gemeinde Wörth

BP-HÖRLKOFEN  
NORD V  
SKIZZE VARIANTE C  
M 1:2.000



PV  
Mod. 12

BP-HÖRLKOFEN  
NORD V  
SKIZZE VARIANTE D  
M 1:2.000



ARCHITEKTEN ENTWURF

