

Gemeinde

Wörth

Lkr. Erding

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 4.6

„Hofsingelding Altbaugelände“

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 2-46

Plandatum

10.07.2023

06.03.2023 (Entwurf)

19.09.2022 (Entwurf)



Begründung

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Landes- und Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet .....	5
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
2.4	Beurteilung des vorhandenen Baurechts.....	7
2.5	Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.....	8
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage, Erschließung .....	9
3.2	Flora/Fauna.....	9
3.3	Boden- und Baudenkmäler.....	10
3.4	Wasser.....	11
<b>4.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....	12
4.5	Bauliche Gestaltung .....	12
4.6	Veränderungen des Geländes.....	12
4.7	Verkehr und Erschließung.....	12
4.8	Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz.....	12
4.9	Klimaschutz.....	13
<b>Anlage</b>	<b>.....</b>	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Wörth, im Ortsteil Hofsingelding. Es dient überwiegend dem Wohnen. Durch vermehrte Anträge auf Neubau, Umbau und Erweiterung des Bestandes kommt es seit einigen Jahren zu einem stärkeren Verdichtungsdruck, der die bestehende Struktur gefährdet.

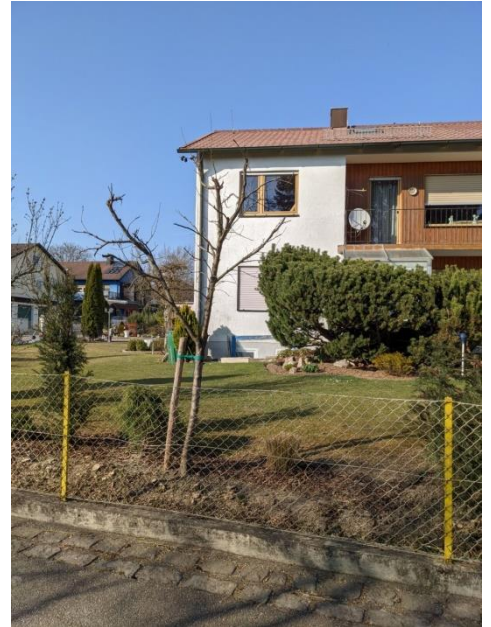
Die im südlichen Teil des Planungsgebiets vorhandenen sehr alten Bebauungspläne sind aus Sicht der Gemeinde nicht mehr geeignet, um den neueren städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies trifft auch auf die im nördlichen Teil gültige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu.

Um die künftige städtebauliche Entwicklung angemessen steuern zu können, hat die Gemeinde daher beschlossen, für den Bereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der den grundsätzlichen Rahmen für die weitere Entwicklung sichert.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Siedlungsstruktur mit den gestiegenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass Hofsingelding einen S-Bahn-Haltpunkt hat (St. Koloman).

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 östlich von Hofsingelding gelegene Sempt- und Schwillachtal ist Teil eines Regionalen Grünzugs. Für den Ortsteil Hofsingelding selber gibt es keine eigenen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen.

### **2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind das gesamte Planungsgebiet einschließlich der Grundstücke innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und der restliche Ortsteil Hofsingelding als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ortsteil ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“, das im Süden von Hofsingelding durch den Siedlungsbereich und auch einen Teil des Planungsgebiets verläuft. Für die Flächen im Südwesten von Hofsingelding zwischen der am Rand verlaufenden Straße und dem Graben im Süden hat die Gemeinde ein Ausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Kreistag hat der Ausnahme zugestimmt, die Umsetzung steht noch aus.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans liegen vier Grundstücke (Fl.Nr. 2879/3 bis /5), die bereits bebaut sind und bei denen aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke keine zweite Baureihe möglich ist, innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Mit Ausnahme der Fl.Nr. 2879/3, die noch innerhalb des gültigen alten Bebauungsplans liegt, sind die Grundstücke derzeit nicht überplant; das Baurecht ist entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da es sich bei den vier Grundstücken im Landschaftsschutzgebiet um eine bestehende, rechtmäßig genehmigte Bebauung als Abschluss der Siedlung handelt, besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Einbeziehung dieser vier Grundstücke in den einfachen Bebauungsplan und dessen die Bebauung ordnenden Festsetzungen.

Die Grundstücke sind bereits seit längerem bebaut. Auf der Fl.Nr. 2879/6 ist die nach dem neuen Bebauungsplan zulässige max. zulässige GR bereits ausgeschöpft. Auf den anderen drei Grundstücken ist eine geringfügige Nachverdichtung möglich. Die bauliche Entwicklung im LSG ist damit an dieser Stelle abgeschlossen.

Da die Bebauung bereits weitgehend so besteht, wie sie auch nach dem neuen Bebauungsplan zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen des Landschaftsschutzgebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Da es sich um bereits seit längerem bestehende Bebauung handelt, für die geringfügige Erweiterungen zugelassen werden bzw. die nach § 34 BauGB bereits zulässigen baulichen Erweiterungen lediglich geordnet werden, gibt es keine Alternativen außerhalb des LSG.

Der neue einfache Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

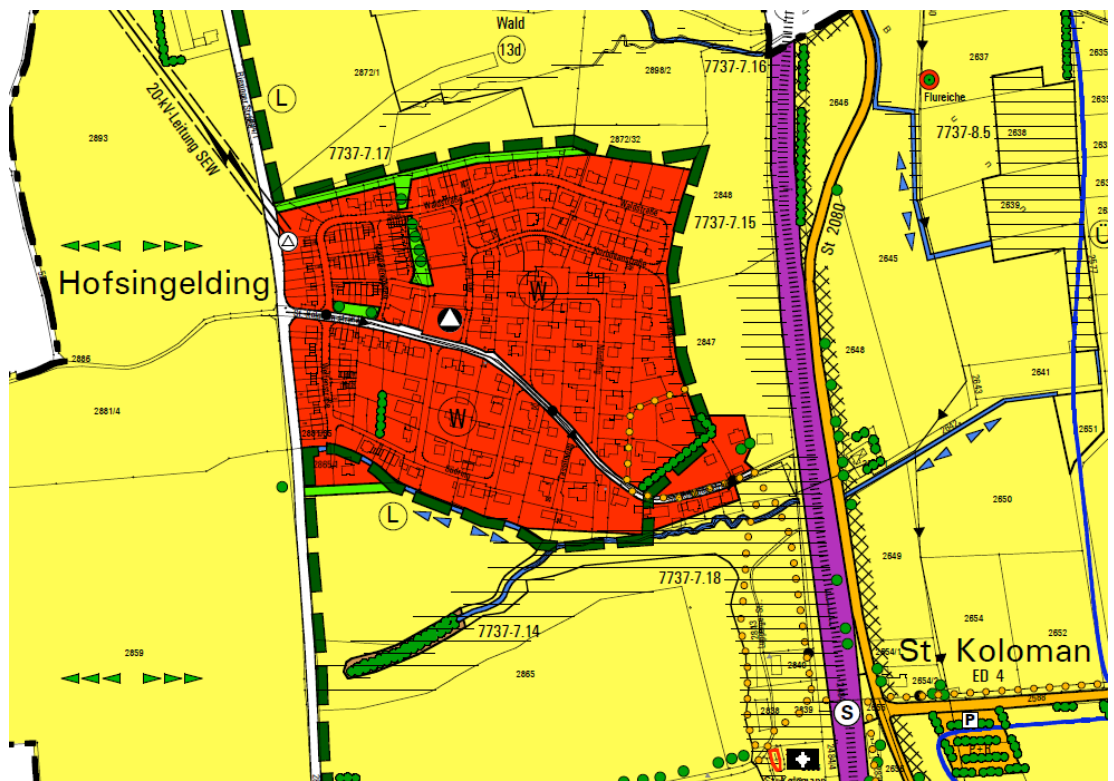


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Planungsgebiet südlich der St. Koloman-Straße gibt es derzeit zwei Bebauungspläne: Bebauungsplan „Hofsingelding Südring“, rechtskräftig seit 17.03.1964 mit vier Änderungen (1. und 2. Änderung von 1968, 3. Änderung von 1970, 4. Änderung vom 17.09.2018) sowie Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“, rechtskräftig seit 11.06.1970 mit drei Änderungen (1. Änderung vom 10.08.1970, 2. Änderung vom 23.03.1994, 3. Änderung vom 08.02.1996). Der Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplans Südring wird nicht in den neuen einfachen Bebauungsplan übernommen, da die Änderung aus dem Jahr 2018 stammt und hier kein Planungserfordernis mehr besteht.

Für den Bereich nördlich der St. Koloman-Straße gab es ebenfalls einen Bebauungsplan, der aber mittlerweile aufgehoben wurde, so dass dieser Bereich derzeit dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

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 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt (siehe Anlage „Bestandstabelle“).

Der bestehende Bebauungsplan „Hofsingelding Südring“ von 1964 mit den drei Änderungen im Jahr 1968 sah Gebäude mit zwei Vollgeschossen (E+1) und geringe Baudichten mit eng gezogenen Bauräumen vor. Relevant für die Beurteilung eines angemessenen Baurechts im künftigen einfachen Bebauungsplan ist die 4. Änderung aus dem Jahr 2018. Hier wurden zwei Doppelhäuser mit Wandhöhen von 6,2 m zugelassen. Die zulässige GRZ beträgt 0,26, woraus sich eine GFZ von 0,52 ergibt.

Der bestehende Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“ lässt maximal zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,9 m über bestehendem Gelände und maximale Baudichten von 0,3 GRZ und 0,5 GFZ zu. Durch die Änderungen wurden einzelne Bauräume vergrößert und in einem Fall ein Dachgeschossausbau ermöglicht, der ansonsten ausgeschlossen ist.

Für den derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich nördlich der St. Koloman-Straße hat die Gemeinde intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß der Vorschriften des § 34 BauGB im vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Als für die Beurteilung des Baurechts maßgebliche Umgebung wurde die Bebauung beidseits des Nordrings angenommen. Die westlich, nördlich und östlich angrenzende Bebauung wurde nicht betrachtet, da diese eine deutlich andere Struktur aufweist. Zusätzlich wurde auch die Bebauung südlich der St.-Koloman-Straße mit in die Betrachtung einbezogen, da sich die Baustruktur im gesamten Planungsgebiet ähnelt.

Die folgenden Aussagen beziehen sich daher auf das gesamte Planungsgebiet:

Die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet unterscheiden sich in verschiedenen Parametern:

- Die Grundstücksgrößen waren ursprünglich recht homogen mit Größen überwiegend zwischen 750 und 850 m<sup>2</sup> nördlich und 900 bis 1.100 m<sup>2</sup> südlich der St. Koloman-Straße. Durch Grundstücksteilungen sind diese Größen mittlerweile halbiert worden auf rund 400 bzw. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Deutlich darunter liegen mit rund 300 m<sup>2</sup> nur die mittlerweile vier Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofsingelding Südring“ (außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans).
- Von den insgesamt 57 bebauten Grundstücken haben 39 Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,20. 11 Grundstücke haben eine GRZ von 0,20 bis 0,23. Und nur sieben der bebauten Grundstücke haben eine GRZ von mehr als 0,24, der höchste Wert liegt bei 0,29.

Die beiden letzten im Planungsgebiet errichteten Gebäude (Doppelhaus auf den Fl.Nr. 2876/10 und 2876/51) haben GRZ-Werte von 0,22 bzw. 0,23.

Die Zuschnitte der Grundstücke sind überwiegend einfach rechteckig, so dass die GRZ als Verhältniszahl hier geeignet ist, um das Maß der Nutzung zu bestimmen. Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet bei 0,25**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit

überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits angemessen Rechnung getragen. Die in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofsingelding Südring“ ermöglichte Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,26 ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Maßstab für die Entwicklung des gesamten Planungsgebiets geeignet.

- Die Bebauung im Planungsgebiet ist in den meisten Gebäuden bzw. den überwiegenden Teilen der Gebäude zweigeschossig. Die bergseitigen Wandhöhen ab Geländeoberkante liegen überwiegend zwischen 6,3 und 6,7 m. Niedriger sind vor allem die bergseitigen Wandhöhen der Gebäude im Südosten, die zwischen 4,0 und 4,9 m liegen. Die talseitigen Firsthöhen ab Geländeoberkante liegen überwiegend unter 10,0 m und nur in einem Fall über 10,5 m.

Aufgrund des Geländes kommt es auf den meisten Grundstücken zu abweichenden berg- und talseitigen Gebäudehöhen. Dabei liegen die Abweichungen bei den meisten Grundstücken bei maximal 0,40 m. Lediglich im Südosten fällt das Gelände sowohl nach Osten als auch nach Süden deutlich stärker ab. Die Geländeunterschiede im Bereich der Gebäude betragen hier bis zu jeweils einem Meter sowohl nach Osten als auch nach Süden.

Damit lässt sich für das Planungsgebiets als **Leitgröße für die Höhenentwicklung ein zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,0 m** als prägend für das Gebiet definieren.

- Die Wohngebäude im Planungsgebiet haben überwiegend maximal zwei Wohnungen. Allerdings gibt es auch einige genehmigte Ausnahmen mit mehr Wohnungen je Wohngebäude.

## 2.5 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet aufgestellt und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit knapp 11.000 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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 Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 3 BauGB ein: Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe als bereits zulässig gelten.



### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets und ist Teil des Ortsteils Hofsingelding. Die S-Bahn Linie S2 Richtung Erding verläuft in fußläufiger Entfernung deutlich unterhalb der Siedlung am Rand des östlich angrenzenden Sempt-Schwillachtals. Die FTO verläuft in geringer Entfernung westlich von Hofsingelding.

Das Plangebiet ist über die St. Koloman-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden und über den Nord- und Südring sowie eine Stichstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 5,4 ha. Das Gebiet dient dem Wohnen.

#### 3.2 Flora/Fauna

Im Süden des Planungsgebiets liegt ein als Biotop kartierter Auwaldbereich, zu dem das Gelände ebenfalls deutlich abfällt. In diesen Waldbereichen leben eine Reihe geschützter und Vogel- und Fledermausarten, für die es auch Beobachtungen in Hofsingelding gibt, zum Beispiel für die Waldohreule knapp außerhalb des Planungsgebiets und für unbestimmte Fledermausarten im Planungsgebiet (Beobachtungen über 10 Jahre alt, Quelle: Artenschutzkartierung). Ebenfalls beobachtet wurde der Bergmolch, der überwiegend in Wäldern und dort in Kleinstgewässern oder Gräben etc. lebt. Als Winterquartier kann der Bergmolch aber auch in Gärten einwandern und z.B. in Komposthaufen die kalte Jahreszeit überstehen. (Beobachtung über 10 Jahre alt, Quelle: Artenschutzkartierung).



Abb. 3 Biotop Nr. 7737-1062-003 Auwald südlich von Hofsingelding, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

Im Planungsgebiet selber gibt es kaum naturnahe Strukturen. Es dominieren Hausgärten mit der typischen Bepflanzung. Größere zusammenhängende Gartenbereiche mit großen Gehölzstrukturen oder Teichen etc. gibt es nicht.

Ausgenommen hiervon sind die an den südlich gelegenen Auwaldbereich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 2878/4, 2878/1 und 2879/2. Auf diesen Grundstücken reicht der Auwaldbestand bis in die Gärten.

### 3.3 Boden- und Baudenkmäler

Das nächstgelegene Bodendenkmal ist eine verebnete Viereckschanze aus der Latènezeit (D-1-7737-0347), die südwestlich von Hofsingelding liegt. Südöstlich von Hofsingelding liegt die Kapelle St. Koloman (Baudenkmal).

Im weiteren Umfeld des Planungsbereiches befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler: Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit, Siedlung der Latènezeit (D-1-7737-0392), fragliche vorgeschichtliche Grabhügel im Luftbild (E-2007-55113-1\_0-0), Niederungsburgstall des hohen Mittelalters (D-1-7737-0165). Weitere Lesefunde belegen die Nutzung des Raumes im Neolithikum und in der jüngeren Latènezeit.

Der Planungsbereich befindet sich aufgrund seiner Lage auf Lößboden in einer bevorzugt besiedelten Lage. Die zahlreichen Bodendenkmäler im Umfeld zeugen von einer intensiven Besiedlung in vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Deshalb sind weitere Bodendenkmäler im Planungsbereich zu vermuten.



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

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Siedlungsgeschichte können archäologische Fundstellen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht ausgeschlossen

werden. Daher sind nach dem Denkmalschutzgesetz die Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet und die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.4 Wasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Vorkommen von Schichtwasser sind im Neubaugebiet von Hofsingelding bekannt und können auch im Umgriff des hier vorliegenden Bebauungsplans vorkommen.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem einfachen Bebauungsplan nur die für die Regelung der weiteren baulichen Entwicklung erforderlichen Inhalte festzusetzen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde hier nicht erforderlich.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, einer zu starken Verdichtung und damit der Gefährdung der vorhandenen Struktur entgegenzuwirken. Die einzelnen Festsetzungen sind abgeleitet aus den Überlegungen zum vorhandenen Baurecht (siehe Punkt 2.4), auf die hier verwiesen wird.

Die Wand- und Firsthöhen werden über dem Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt und für diesen eine maximale Höhe über dem bestehenden Gelände festgelegt. Damit soll vermieden werden, dass durch asymmetrische Dachformen deutlich höhere talseitige Wandhöhen entstehen und gleichzeitig soll dadurch das abfallende Gelände berücksichtigt werden.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude bilden keine Baustruktur, die durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen gesichert bzw. weiterentwickelt werden müsste. Es gibt auch keine Vorgarten- oder zusammenhängende große Gartenzonen, die durch Baugrenzen geschützt werden sollten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde gewährleistet. Darüber hinaus ist für jedes Bauvorhaben ein Bauantrag einzureichen, in dem die geplante Lage der neuen Bebauung einzutragen ist. Im Zuge

der Prüfung des Bauantrags kann die Vereinbarkeit mit den relevanten Belangen geklärt werden.

Dies betrifft insbesondere die vier Grundstück im Südwesten, die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen und bei denen die Vereinbarkeit mit der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets zu prüfen ist, um über die erforderliche Befreiung entscheiden zu können.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Sicht der Gemeinde im Planungsgebiet daher nicht erforderlich.

#### **4.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Als maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die Hauptgebäude, die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird ein Wert von 65 % der Grundstücksfläche festgelegt. Hierdurch soll gesichert werden, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Die Gebäude im Planungsgebiet haben mit wenigen Ausnahmen alle ein Satteldach. Da die Gemeinde aber auch andere Dachformen ermöglichen will, wird die Dachform nicht festgesetzt. Es wird aber auch keine gesonderte Regelung für Terrassengeschosse oder Pultdächer geschaffen. Das heißt, dass die Wandhöhen auch für diese Dachformen gelten, so dass die höhere Seite eines Pultdachgebäudes bzw. der Abschluss eines Terrassengeschosses nicht höher als 6,5 m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden liegen darf.

#### **4.6 Veränderungen des Geländes**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Geländeunterschiede sind unter Punkt 2.4 beschrieben. Die Geländeunterschiede werden berücksichtigt, indem in dem flacheren Teil Veränderungen nach oben und unten von jeweils 0,3 m und im steileren Teil von jeweils 1,0 m zulässig sind.

#### **4.7 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.

#### **4.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz**

Das Ziel der Gemeinde mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan ist es, die Regelungen auf die für die künftige Entwicklung des Gebiets aus ihrer Sicht wichtigsten Punkte zu begrenzen. Die Begehung des Gebiets hat gezeigt, dass die Grünordnung vor allem durch zu starke Nachverdichtung mit zu hohen Versiegelungsgraden gefährdet ist. Daher liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplans auch im Hinblick auf die Grünordnung und die Minderung der Eingriffe in der Festlegung von angepassten Obergrenzen für die GRZ-Werte und die Gesamtversiegelung.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einigen Bäumen Nester oder Baumhöhlen sind, die von Vögeln und/oder Fledermäusen als Brutquartier genutzt werden. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von Winterquartieren für Fledermäuse und andere geschützte Tierarten wie z.B. den Bergmolch.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und unbekannt ist, wann auf den einzelnen Grundstücken bauliche Maßnahmen stattfinden werden, wurde auf eine Begehung der Grundstücke verzichtet.

In den Hinweisen ist die Verpflichtung der Grundstückseigentümer aufgenommen, Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, vor Gebäudeabbrüchen die Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern abzuklären und insgesamt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten geschädigt werden. Da bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan Bauanträge vorgelegt werden müssen, lässt sich überprüfen, ob die artenschutzrechtlichen Belange von den Grundstückseigentümern auch erfüllt wurden.

**4.9 Klimaschutz**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die 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 als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung
Extreme Niederschläge	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen	Ressourcenschonende, begrenzte Innenentwicklung in einem vorhandenen Wohngebiet mit leistungsfähigem ÖPNV in fußläufiger Entfernung

## Anlage

Bestandstabelle

Gemeinde Wörth, den .....

.....

Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister