

Bebauungsplan Wörth - ehem. Wasserwerk mit Grünordnungsplan

Gemeinde Wörth, Ortsteil Wörth
Landkreis Erding
Regierungsbezirk Oberbayern

Begründung zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurnummer 2265/4, Gemarkung Wörth.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan vom 17.04.1980, in der Fassung der zweiten Änderung vom 11.06.1991, wurde die Fläche des Planungsgebietes als WA bzw. Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Nachdem die Brunnen I und II nicht mehr in Betrieb sind, ist die Festsetzung "Fläche für Versorgungsanlagen" gegenstandslos geworden. Dem Bedarf entsprechend wird das Gebiet als .WA. festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart, welche im Einklang mit der näheren Umgebung steht, verletzt das Entwicklungsgebot nicht, sodass es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB handelt, (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg § 8, Rand Nr. 9).

3. Lage des Planungsgebietes:

Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wörth. Im Westen wird es begrenzt von der Schwillachstraße. Im Süden begrenzt landwirtschaftliche Nutzfläche das Baugebiet. Im Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Im Norden grenzt Bebauung in Form von Einfamilienhäusern an. Das Planungsgebiet wird über die Schwillachstraße, sowie über eine geplante Stichstraße, die öffentlich gewidmet werden soll, angeschlossen.

4. Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Planungsgebiet fällt von Osten nach Westen hin zur Schwillachstraße ab. Der Baugrund ist tragfähig. Die Hanglage erfordert keine besonderen Gründungsmaßnahmen. Auf dem Gelände steht noch das alte Wasserwerk, das seit der Inbetriebnahme der neuen Wasserversorgung nicht mehr benötigt wird. Das Gelände ist im Süden und Osten von einer sehr stark ausgeprägten Ortsrandbegrünung umgeben.

5. Städtebauliche Konzeption:

Dem Bebauungskonzept liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Das Gelände wird in zwei Quartiere aufgeteilt. Im östlich gelegenen Teil des Planungsgebietes sollen vier Einfamilienhäuser entstehen. Die Bauweise in diesem allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, wobei erdgeschossige Häuser mit Dachgeschoß zur Ausführung kommen sollen und das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein wird. Im westlichen Teil des Planungsgebietes soll in Anlehnung an die ehemalige Nutzung (Bauhof der Gemeinde Wörth) die Erschließung über die Schwillachstraße erfolgen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen des ehemaligen Bauhofs. Hier sollen zwei-Vollgeschoße und ein ausgebautes Dachgeschoss festgesetzt werden.

Die Werte für GFZ und GRZ bewegen sich im Rahmen der Baunutzungsverordnung. Im östlich gelegenen Teil des Plangebietes (Quartier A) werden die Firstrichtungen vorwiegend von Norden nach Süden festgelegt, um die Baukörper besser in das fallende Gelände integrieren zu können. Für sämtliche Hauptbaukörper werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei aufgrund der zulässigen Wandhöhen das zweite Vollgeschoß generell als ausgebautes Dachgeschoß erstellt werden muß. Die Häuser werden von der Schwillachstraße ausgehend über eine Stichstraße nach Osten erschlossen, über die auch jetzt das nördlich angrenzende Grundstück Weber (Fl.Nr. 2265/3) erschlossen wird. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit angeordnet, um problemloses Aus- und Einfahren der Anlieger zu gewährleisten.

6. Grünordnung:

Mit Datum vom 26.4.1999 wurde vom Landschaftsarchitekten Max Bauer eine umfassende Zustandserfassung und Eingriffsbewertung vorgenommen, welche folgenden Inhalt hat:

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauung wurde aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan vom 17.04.1980, in der Fassung der zweiten Änderung vom 11.06.1991 entwickelt. In diesem wird die Nutzung der Fläche als WA bzw. „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

Die auf dem Gelände vorhandenen Brunnen wurden stillgelegt. Sie sollen deshalb gemeinsam mit den im Gelände vorhandenen nicht mehr genutzten Rohrleitungen rückgebaut werden. Mit den notwendigen Rodungsmaßnahmen im Bereich der rückzubauenden Leitungstrassen wurde bereits in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 20.11. und 22.12.98) begonnen. Ersatzpflanzungen können im Zuge der Durchführung von Kompensationen für das Gesamtgebiet erfolgen.

Bestandsaufnahme

Lage im Raum - Beziehungsgefüge (vgl. Anlage 1 zur Begründung).

Das geplante Baugebiet am südlichen Ortsrand von Wörth befindet sich in einem Übergangsbereich von der flachen Tallandschaft des Sempt-Schwillach-Tales hin zum Anstieg der talbegleitenden Altmoränen.

Direkt an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Norden eine vorhandene Wohnbebauung sowie die im Westen begrenzende Schwillachstraße, welche im weiteren Verlauf nach Maiszagl und Unterschwillach führt. Zwischen Schwillachstraße und Bachbett der Schwillach befindet sich die umzäunte Lagerfläche einer Gerüstbaufirma.

Der weitere Umgriff des geplanten Baugebietes wird im Süden und Osten von den vorherrschenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Das westlich der Schwillachstraße beginnende Landschaftsschutzgebiet „Sempt-/Schwillachtal“ und seine bachbegleitenden Uferwaldgesellschaften schließt jenseits der dem Durchgangsverkehr dienenden Schwillachstraße an. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes ist der Anlage 1 zur Begründung - Lage im Raum/Beziehungsgefüge zu entnehmen.

Im Geltungsbereich selbst ist ein hoher Anteil der Fläche durch Gehölze überstanden (vgl. Anlage 1 zur Begründung/Baumbestand). Besonders die im Süden und Osten vorhandene dichte Randeingrünung hat neben ihren ökologischen Qualitäten auch besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, da durch sie ein ausgeprägter Ortsrand im Übergangsbereich von vorhandener Wohnbebauung zur angrenzenden Agrarlandschaft entstanden ist.

Insgesamt setzen sich die vorhandenen Gehölzbestände hauptsächlich aus heimischen Arten zusammen. Die Stammumfänge bzw. Wuchsgrößen der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Gehölze, lassen auf einen eher jungen Entwicklungszeitraum von ca. 25 bis 30 Jahren schließen. Einige Arten, mit wesentlich größeren Stammumfängen bestehen sicherlich schon über diesen Zeitraum hinaus. Diese Arten wurden einzeln aufgenommen und in der Liste „Kartierter Baumbestand“ (Anlage 1) zusammengefaßt.

Neben der vorhandenen Bebauung (ehem. Bauhof und Wasserwerk) stellen sich die neben den Gehölzflächen verbleibenden Flächen als Wiese dar.

Im südlichen Randbereich befindet sich eine kleine Lagerstätte (Rohre, Straßenabläufe, Bordsteine etc.) und im Anschluss an das Betriebsgebäude des ehem. Bauhofes wurden 3 Baucontainer aufgestellt, die als Jugendtreff genutzt werden und dem Ankommenden von Süden her derzeit einen eher negativen Eindruck im Ortseingangsbereich vermitteln.

Bestandsbewertung und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung

Der vorhandene Bestand besitzt hohe ökologische Qualitäten. Als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten ebenso wie als Beitrag zur Vernetzung unterschiedlicher Landschafts- bzw. Lebensraumstrukturen.

Die Qualitäten im Sinne der oben genannten Vernetzung von Biotopen beziehen sich hier in erster Linie auf das nicht unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Sempt-Schwillach-Tal“, wobei als vorhandener Störfaktor die Trennwirkung der Schwillachstraße, der ehemalige Bauhof sowie die angrenzende, eingezäunte Lagerfläche der Gerüstbaufirma gewertet werden muß. Überwiegend nachtaktive Tiergruppen wie Kleinsäuger- bzw. Amphibienarten sind dabei durch die Straße, die dem Ortsdurchgangsverkehr dient, weniger gestört wie tagaktive Arten.

In Richtung Norden, Osten und Süden fehlen aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzflächen) im weiteren Umgriff mögliche Anschlußpunkte für eine Biotopvernetzung.

Die geplante Bebauung stellt sicherlich eine Beeinträchtigung der gesamtökologischen Funktion im Gebiet dar. Zu beachten ist dabei aber die ohnehin mit dem Rückbau der vorhandenen Leitungssysteme einhergehende Dezimierung des vorhandenen Gehölzbestandes (vgl. Anlage 1). Die Beeinträchtigungen durch die Bebauung sind durch die Anordnung der Gebäude sowie die Ausweisung eines großen öffentlichen Grünbereiches wenn auch nicht gänzlich vermeidbar, so doch größtenteils zu vermindern. Dazu tragen vor allem die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bei:

- der ganze Gehölzbereich im Süden und Osten mit dem Hauptteil der angrenzenden Wiesenflächen wird erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch kann die Biotopvernetzende Funktion in Richtung Talau auch weiterhin erhalten werden.
- Die öffentliche Grünfläche nimmt etwa 35 % des Gesamtgebiets ein und stellt somit eine erhebliche Reduzierung des für die Wohnbebauung ursprünglich vorgesehenen Bereiches dar. Insgesamt werden vom 5.211 m² großen Bereich ca. 1900 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Eine Einzäunung dieses Bereiches nach außen hin, wird durch Festsetzung untersagt. Damit wird die ökologische Wirksamkeit nach außen erhöht, der derzeit bestehende Zaun wird entfernt.
- Die orts- und landschaftsbildprägende Wirkung des Baumkomplexes bleibt weiterhin unverändert erhalten.
- Der Großteil der bestehenden Gehölze im Bereich zwischen den dargestellten Quartieren A und B bleibt erhalten. Diese ca. 250 m² große Gehölzfläche wird zusätzlich zu den vorher genannten 1900 m² erhalten.
- Durch die Anordnung der Baukörper wird dem Erhalt der wertvollsten Großbäume im Gebiet Rechnung getragen. Insgesamt betrachtet können durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung eine Vielzahl von Beeinträchtigungen von vornherein vermieden werden. Die ökologische und landschaftsästhetische Bedeutung des Bebauungsplangebietes bleibt vor dem Hintergrund der vorerwähnten Bebauungsplanfestsetzungen weitgehend erhalten. Jegliche Beeinträchtigung von Natur- und Landschaftshaushalt zu vermeiden ist jedoch sicherlich nicht möglich.

Zusammen mit den vorher genannten Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs ist ein Ausgleich für die verbleibende Beeinträchtigung durch die Bebauung möglich und als zusätzliche Chance für Natur- und Landschaft zu werten.

Die Maßnahmen zur Kompensation können nicht innerhalb oder am Rand des Bebauungsgebietes erfolgen. Die Gemeinde stellt jedoch 2 Grundstücke mit insgesamt 5.200 m² unentgeltlich für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung und übernimmt deren künftige Pflege. Die beiden Flächen sind in der „Anlage 2 zur Begründung“ dargestellt. Sie entsprechen in etwa der naturräumlichen Situation am

Eingriffsort, da es sich ebenfalls um einen Übergangsbereich vom Sempt- / Schwillachtal hin zur Altmoräne handelt.

Die Lage in der freien Landschaft, ermöglicht in besonderer Weise die Schaffung von biotopvernetzenden Trittsteinen, die sich hier, weitab von der nächsten Bebauung, ungestört (auch langfristig!) entwickeln können. Das staatliche Ziel des Biotopverbundes kann zwischen den Waldgebieten auf der Altmoräne und der Tallandschaft des Sempt-Schwillach-Tales verwirklicht werden.

Naturfördernde Maßnahmen:

Konkret wird die Gemeinde folgende naturfördernde Maßnahmen durchführen.

Die „Fläche 1“ mit 1575 m² Größe soll künftig als lineare Struktur, in Form einer Wildstrauchhecke, die Vernetzung von Sempt- / Schwillachtal mit der angrenzenden Altmoränenlandschaft verbessern.

Auf den ca. 3600 m² großen „Flächen 2“ werden ebenfalls Trittsteinbiotope zur Förderung der Strukturvernetzung im Gebiet eingerichtet. Entlang des am Waldrand vorhandenen vernähten Grabens, sollen im direkten Anschluss mehrere Mulden und Senken entstehen. Diese wechselfeuchten Bereiche können einer Vielzahl an Lebewesen der Pflanzen- und Tierwelt als Lebensraum dienen. Der vorhandene Waldrandbereich wird aufgewertet - die Ausdehnung der vorhandenen Röhrichtbereiche ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist dabei die Vernetzungswirkung zwischen den Feuchtbereichen im Sempt- / Schwillachtal und diesem Feuchtbereich auf der Altmoräne.

Die Maßnahmen führt die Gemeinde teilweise zusammen mit dem Jagdpächter des Gebietes durch.

Flächenbilanzierung:

Die Fläche des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung beträgt

5.211 m². Von diesem Bereich werden die wertvollsten Gehölz- und Lichtungsbereiche in einer Größe von ca. 1.900 m² erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zusätzlich werden mit dem Gehölzstreifen zwischen Quartier A und B weitere ca. 250 m² erhalten. Die verbleibende Fläche, die von öffentlichen Erschließungsbereichen und den privaten Bauquartieren betroffen ist, hat somit lediglich eine Größe von ca. 3.100 m².

Verglichen mit den Ersatzmaßnahmen auf „Fläche 1“ und „Fläche 2“ mit einer Gesamtgröße von ca. 5.200 m² ergibt sich folglich ein Verhältnis von ca. 1 : 1,7 für die Kompensationsmaßnahme.

Zusammenfassung:

Mit der Bebauung des ehem. Wasserwerksgelände sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung können diese Beeinträchtigungen jedoch zum größten Teil vermindert werden. Die Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Bebauung ist nicht im Gebiet selbst, jedoch auf den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen und den genannten Maßnahmen möglich.

Da die durchgeführte Bestandsaufnahme mit Bewertung eine Kompensation des Eingriffes grundsätzlich für möglich erachtet, und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auch durch die oben genannten Maßnahmen Rechnung getragen werden kann, wendet die Gemeinde die Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. des § 1 a Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch nicht an. Das oben aufgeführte Verhältnis von 1 : 1,7 für die Kompensationsmaßnahme würde jedoch auch bei Anwendung der Eingriffsregelung einen ausreichenden Ersatz darstellen

und sollte daher im Rahmen der „Nichtanwendung der Eingriffsregelung“ ebenfalls genügen.

Der Gemeinderat Wörth hat mit Beschluß vom 26.4.1999 wie folgt entschieden:

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Stellungnahme und der überarbeiteten Bestandsaufnahme und Bewertung des Büros Bauer vom 19.04.1999, kommt die Gemeinde Wörth nach sorgfältiger Abwägung der darin enthaltenen naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte gegenüber dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum und angemessener Verwertung des Eigentums zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in ausreichendem Umfang Rechnung trägt. Angesichts der in der Bestandsaufnahme und Bewertung dargestellten Eingriffsvermeidung bzw. Reduzierung, verbunden mit den Kompensationsmaßnahmen trägt der Bebauungsplan den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung, so dass von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden, wie auf Seite 3 und 4 der Bestandsbewertung ausgeführt, worauf hiermit Bezug genommen wird, in einem solchen Umfang minimiert und kompensiert, dass die verbleibende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gegenüber dem öffentlichen Auftrag zur Wohnraumschaffung als nachrangig und hinnehmbar anzusehen ist.

Aufgrund der Tatsache, dass die Kompensationsmaßnahmen selbst bei Anwendung der Eingriffsregelung einen ausreichenden Umfang hätten, muss dies erst recht vor dem 31.12.2000 gelten.

Entscheidungserheblich ist auch, dass die Gemeinde im Ortsteil Wörth über keine anderen verfügbaren Baulandreserven verfügt. Außerdem ist der Bebauungsplan auch zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung der nördlich anliegenden Grundstücke erforderlich.

7. Änderung des Entwurfs nach der Auslegung:

Die bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat mit Beschlüssen vom 26.4.1999 behandelt. Dabei wurden folgende Änderungen des Entwurfs vom 15.12.1998 beschlossen:

Landratsamt Erding, Sachgebiet 42, Untere Naturschutzbehörde/ Einwendungen von Privatbürgern

- Landschaftsarchitekt Max Bauer fertigte eine neue Bestandsaufnahme und Bewertung des Grundstücks (siehe geänderter Punkt 6. Gründordnung).

Landratsamt Erding, Sachgebiet 52, Bereich Ortsplanung und Städtebau

- Die Festsetzung "E" nur Einzelhäuser zulässig wurde in der Legende Planzeichen aufgenommen.
- Im Quartier A 3.1. wurde der Text für die zulässige Wandhöhe geändert.
- Unter Punkt 3.2. wurde die zulässige Sockelhöhe festgelegt.
- Im Quartier B wurde unter Punkt 3.4. die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren festgesetzt.
- GRZ und GFZ wurden reduziert.
- Der im Bebauungsplan auf dem Blattabschnitt rechts neben Quartier B aufge-

führte Punkt 7. Hinweise wurde im Anschluß an die Festsetzungen des Quartieres A untergebracht.

Landratsamt Erding, Sachgebiet 52, Bereich Tiefbau

- Die öffentliche Wendeanlage am Ende des Erschließungsstraßensackes wurde mit einem Durchmesser von 12 Metern ($R=6$ m) für den öffentlichen Verkehr hergestellt. Die Doppelgarage wurde um 0,5 Meter nach Süden verschoben, die Vorflächen der Garagen werden öffentliche Verkehrsfläche und dürfen nicht eingefriedet werden. Ein entsprechender Punkt wurde unter den textlichen Festsetzungen Quartier A eingefügt.
- Die dargestellte Fläche für Müll gehört zum Straßenraum, wird öffentliche Fläche.

Der geänderte Entwurf wurde mit Beschluss vom 17.5.1999 gebilligt und wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ausgelegt.

8. Öffentliche Erschließung:

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wörth angeschlossen. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend. Die Abwasserentsorgung erfolgt in Anschluß an den bereits bestehenden Kanal in der Schwillachstraße, der für die Maßnahme allerdings etwas verlängert werden muß.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das bestehende Netz der Sempt EW Erding. Sämtliche Hausanschlüsse sollen als Erdanschlüsse ausgeführt werden.

9. Bauliche Nutzung / Städtebauliche Daten:

Größe des Geltungsbereiches: 5211 m²

Quartier A

maximal zulässige Geschößfläche: 720 m²

Hauseinheiten : 4 Einfamilienhäuser (je max. 1 Wohneinheit)

voraussichtliche Bewohnerzahl bei 4 WE: ca. 16

Garagen/Stellplätze auf Privatgrundstücken: 8

öffentliche Verkehrsflächen: ca. 475 m²

Nettobauland ca. 1940 m²

max. zulässige Grundfläche: 360 m²

max. GRZ (Grundfläche/Nettobauland): 0,19

max. GFZ (Geschößfläche/Nettobauland): 0,38

Quartier B

maximal zulässige Geschößfläche: 600 m²

Garagenstellplätze nach Stellplatzsatzung Gemeinde Wörth

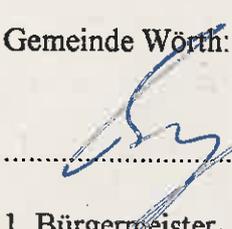
Nettobauland ca. 1200 m²

max. zulässige Grundfläche: 300 m²

max. GRZ (Grundfläche/Nettobauland): 0,25

max. GFZ (Geschößfläche/Nettobauland): 0,50

Gemeinde Wörth:


.....



1. Bürgermeister

Planfertiger: Lindner und Maier

Architekten 17.5.1999