

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

„Wörth, Ehemaliges Sägewerk“

Planverfasser:

München, den _____

Auftraggeber:

Wörth, den _____

FINAL

Floros & Lindner Part mbB
Kristiane Floros
Architektin Stadtplanerin ByAK
Neureutherstrasse 26 Rückgebäude
80799 München

Gemeinde Wörth

Thomas Gneißl, 1. Bürgermeister
Erdinger Straße 8A
85457 Wörth

1. Vorhaben, Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Das Aufstellungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wörth, südlich der Kreuzung Hörlkofener Straße, Schwillachstraße. 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. 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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die folgende Tabelle enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung dieser Belange.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzwirkungen ergeben.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen, die bereits versiegelt bzw. überbaut sind sowie Bestände von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die Maßnahmen der Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Sie beinhalten die Festsetzung von naturnahen öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern. Die unbebauten Grundstücke werden vollständig mit Gehölzen bepflanzt bzw. durch Ansaat begrünt und dauerhaft erhalten. Durch Umsetzung der Planung gehen keine naturschutzfachlich hochwertigen flächigen Lebensräume verloren. Durch die Entfernung der Initialgehölze und den Abbruch des Gebäudes kommt es zum Verlust von Strukturen mit Lebensraumfunktion für Vögel und Fledermäusen.
Boden	positiv	Es sind keine seltenen Bodenarten von dem Vorhaben betroffen. Im Bereich der Wohnbebauung und anderer versiegelter Flächen kommt es zu erheblichen Einschränkungen der Bodenfunktionen. Innerhalb der geplanten Grünflächen können sich die Bodenfunktionen nach der Fertigstellung der Bodenmodellierung und Bepflanzung wieder regenerieren.
Wasser	gering	durch den räumlichen Abstand (öffentliche Grünfläche) zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Schwillach kann eine Beeinträchtigung des Gewässers vermieden werden. Ein erhebliches Hochwasserrisiko für das Gebiet kann ausgeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert.
Landschaftsbild, Ortsbild, Erholung	positiv	Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Bestehende Freiflächen werden

		überbaut und neugestaltet. Der Änderungsbereich wird zur freien Landschaft hin von der Schwillach und den gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen abgegrenzt. Die Höhenentwicklung der Wohnbebauung passt sich mit zwei Vollgeschossen stimmig in die bestehende Wohnbebauung im Umfeld ein. Erhebliche negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Ausgestaltung der Freiflächen und Eingrünung des Vorhabens wirken sich erwartungsgemäß positiv auf das Siedlungsbild aus. Die Erholungsfunktion des Gebiets bleibt unverändert.
Anwohner und ihre Gesundheit	gering	Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße ED 4 im Norden und der direkt angrenzenden Schwillachstraße, sowie durch Geräuschmissionen des benachbarten Wasserkraftwerks werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Umgebung.
Kultur- und Sachgüter	gering	Bei 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 Bodendenkmälern 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.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	gering	Veränderungen insgesamt sehr gering

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs beteiligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat die eingegangenen Einwände und Anregungen sorgfältig abgewogen und soweit nötig Änderungen in die Satzung aufgenommen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da keine Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zur Nachverdichtung verfügbar sind, jedoch ein anhaltender Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde besteht, soll das Gelände des ehemaligen Sägewerks als Wohngebiet ausgewiesen werden. Durch die Angliederung der Konversionsfläche an die bestehenden Siedlungsstrukturen wird dem Anbindungsgebot entsprochen und eine weitere Zerschneidung der freien Landschaft vermieden (Zielvorgaben LEP und Regionalplan). Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden reduziert, da bereits Vorbelastungen bestehen.