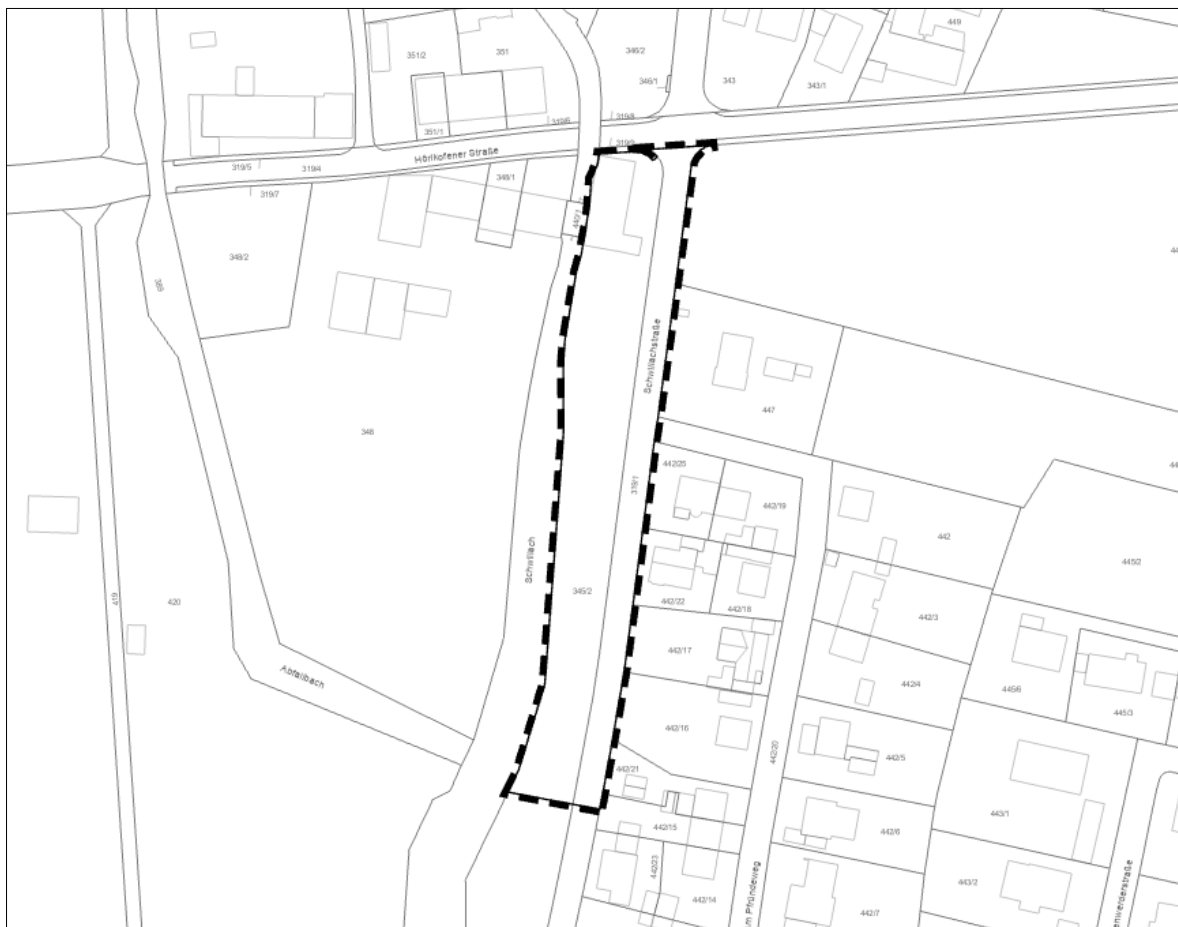




Gemeinde Wörth
**8. Änderung des Flächennutzungsplans
„Wörth, ehem. Sägewerk“**

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom 19.01.2026



Erarbeitet für die Gemeinde Wörth von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.3	Datengrundlagen und Erhebungen	7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	8
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung ..	8
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	9
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	10
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	10
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	11
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	11
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.10	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	12
2.11	Eingesetzte Technik und Stoffe	12
2.12	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	13
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten	13
4	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	13
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
6	Zusätzliche Angaben	14
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	14
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	14
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Wörth hat in der Gemeinderatssitzung vom 04.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wörth, ehem. Sägewerk“ gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.8 „Wörth, ehem. Sägewerk“ schaffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 0,47 ha.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im planungsrechtlichen Innen- und teilweise im Außenbereich. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich des ehemaligen Sägewerks als Mischgebiet dar. Der südliche Teil des Änderungsbereiches ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächennutzungsänderung beinhaltet die Umwidmung des Planungsgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Zu Erschließungszwecken beinhaltet der Änderungsbereich einen Abschnitt der Schwillachstraße.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

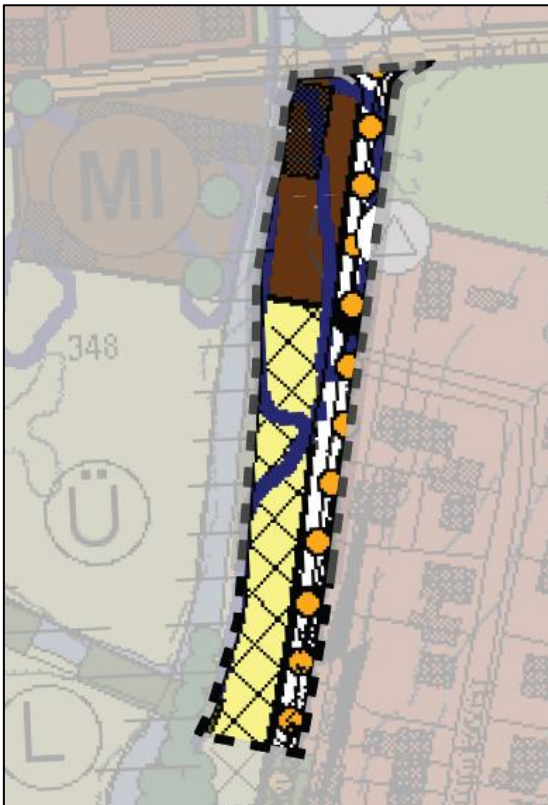


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan (links) und Flächennutzungsplanänderung (rechts)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region 14 München genannt werden, werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Nachfolgend werden die für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt:

Tabelle 1: Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen in der Flächennutzungsplanänderung

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung
Landesentwicklungsprogramm		
1.1.2 (Z)	Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.	Mit der Änderung des FNP soll die geordnete und klimagerechte städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Die geplante Wohnbebauung trägt zur Deckung des Wohnbedarfs bei. Der naturschutzrechtliche Eingriff und der daraus resultierende Ausgleichsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sachgerecht ermittelt und ein entsprechender Ausgleich veranlasst.
7.1.4 (G)	Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.	Durch die Darstellung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Ein- und Durchgrünung des geplanten Wohngebiets im Änderungsbereich gewährleistet.
7.1.6 (G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden.	Die artenschutzfachlichen Belange werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Eingriffe entsprechend ausgeglichen.
7.2.1 (G)	Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.	Die angrenzende Schwillach wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert.
7.2.5 (G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen (...) Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten werden. Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen der Schwillach (HQ100, HQ häufig und HQextrem), wodurch ein signifikantes Hochwasserrisiko für das Gebiet ausgeschlossen werden kann. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert.

Regionalplan Region 14	
BI 1.3.2 (Z)	Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.
1.3.3 (Z)	Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.
BI 2.2.1 (Z)	Naturnahe Fließgewässer, insbesondere Sempt, Strogen, Isen und Windbach mit Nebenbächen sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Soweit möglich sind uferbegleitende Gehölzstreifen zu erhalten bzw. wieder aufzubauen.



■■■■■■ überörtliches und regionales Biotopverbundsystem

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich des überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems von Schwillach und Sempt. Da entlang der Schwillach eine öffentliche Grünfläche entstehen soll, wird das Gewässer selbst als Lebensraum nicht beeinträchtigt. Die geplante Ansaat von Säumen und Staudenfluren und Gehölzpflanzungen in diesem Bereich können als Trittsteinbiotop einen Beitrag zu dem Verbundsystem leisten.

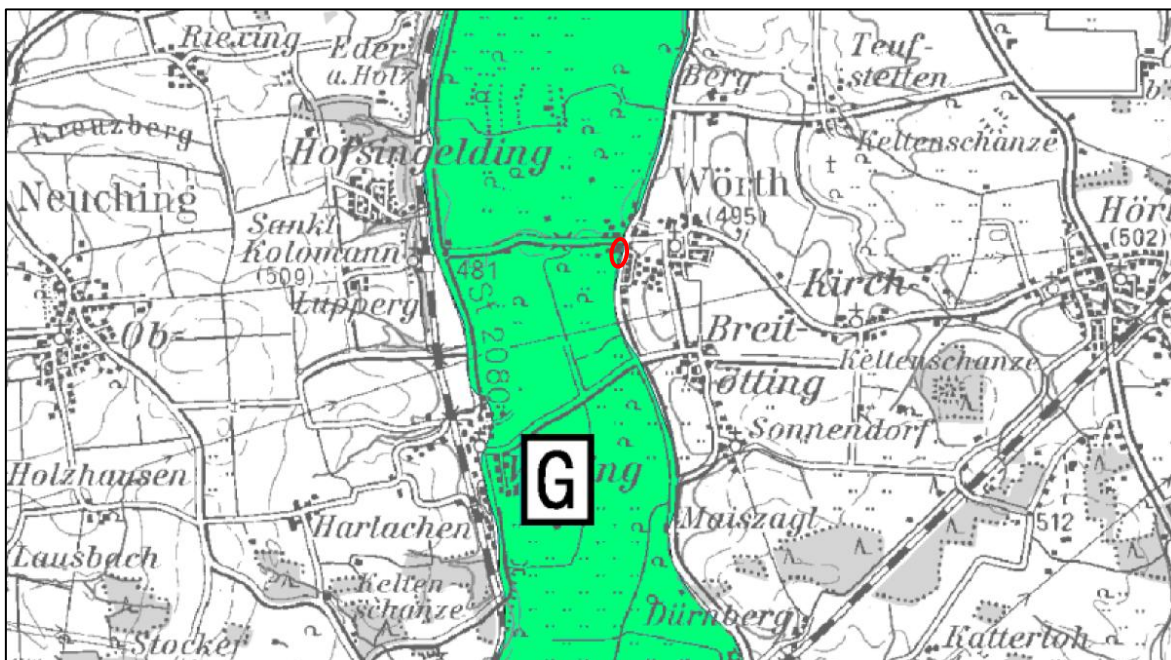
Das Gewässerbett und die Auen der Schwillach sind im Abschnitt entlang des Planungsgebiets stark bis vollständig verändert und naturfern. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Privatfläche ist auch die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkr. Erding

Der Änderungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit Isen-Sempt-Hügelland (052-A). Das ABSP Lkr. Erding nennt für diese naturräumliche Einheit als übergeordnete Ziele zum einen die Erhaltung bzw. Optimierung von Flüssen und Bächen als funktionsfähige Lebensräume und Ausbreitungsachsen für fließgewässertypische Arten, zum anderen die Erhaltung, Optimierung und Wiederherstellung der Talräume als Verbundachsen für Feuchtgebietsarten.

In das Gewässer selbst wird nicht eingegriffen. Es befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs. Der Abstand zwischen Wohnbebauung und Gewässer wird durch eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone gewährleistet. Eine Ansaat von Säumen und Staudenfluren sowie Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen schafft ein potenzielles Trittsteinbiotop als Teillebensraum für Feuchtgebietsarten und trägt zur Vernetzung innerhalb des Biotopverbunds bei. Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Zielen des ABSP.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Randbereich des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiets „Sempt-Schwillachtal“.



G Sempt-Schwillachtal

Abbildung 2: Ausschnitt Karte 3, ABSP Lkr. Erding – Schwerpunktgebiete des Naturschutzes mit Lage des Änderungsbereichs (rot)

Für das naturschutzfachliche Schwerpunktgebiet Sempt-Schwillachtal legt das ABSP die Erhaltung und Optimierung von Sempt und Schwillach als überregionale bzw regionale Fließgewässerverbundelemente als Zielsetzung fest. Zu diesem Zweck wird u.a. die Verbesserung der Gewässergüte durch deutliche Herabsetzung des Nährstoffeintrages durch Anlage beidseitiger ungenutzter Ufersäume, Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Überschwemmungsbereich sowie Verminderung der Abwasserbelastung durch Entfernung von ungeklärten Einleitungen v. a. an den sehr stark bis stark verschmutzten Quellzuläufen der Schwillach, am Feldbach und an der Anzinger Sempt angestrebt.

Zudem soll eine Optimierung bzw. Wiederherstellung naturnaher auetypischer Strukturelemente wie Altarme und Kleingewässer, Gewässerbegleitgehölze, uferbegleitende Röhrichte und Hochstaudenfluren stattfinden.

Ein vermehrter Nährstoffeintrag in das Gewässer durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Vielmehr sorgt die Umwidmung der Fläche im Flächennutzungsplan von einer Landwirtschaftsfläche zum allgemeinen Wohngebiet mit Eingrünung durch öffentliche und private Grünflächen dafür, dass auch in Zukunft kein Stoffeintrag durch Düngung und Pestizide erfolgen kann. Nicht vermeidbare Eingriffe können ortsnahe kompensiert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert. Sonstiges Schmutz- und Abwasser wird in das Kanalisationssystem des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos abgeführt. Die Schwillach wird somit nicht zusätzlich belastet.

Es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiets durch das Vorhaben.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die der Flächen-nutzungsplanänderung zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 2: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Verfahrensbezug
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Kataster	Gemeinde Wörth	2025	-
Orthofotos	Bayerische Vermessungsverwal-tung	2024	-
Regionalplan Region 14	Regionaler Planungsverband	2019	Geprüft 01/2025.
Arten- und Biotopschutzpro-gramm (ABSP)	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	2001	Lkr. Erding Geprüft 01/2025.
Flächennutzungsplan	Gemeinde Wörth	2006	-
Erdbebenzonen	Grünthal	2025	-
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	Nicht vorhanden.
Schutzgebietsabgrenzungen	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	Südlich liegt ein kleiner Teil des Änderungsbe-reichs (private Grünflä-che) im Landschafts-schutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	-
Flächen aus dem Ökoflächenka-taster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	Nicht vorhanden.
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	Schwillach und Zuläufe zwischen Unterschwillach und Wörth mit Auwäldern und Uferbegleitvegeta-tion (7737-1033) südlich des Änderungsbereichs.
Boden			
Naturräumliche Gliederung Bayerns	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	-
Geotope	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	Nicht vorhanden.
Bodenkarte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2025	-
Ingenieurgeologischer Karte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Um-welt (LfU)	2024	-

Information	Quelle	Stand	Verfahrensbezug
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)	2025	Nicht vorhanden.
Altlastenkataster	Landratsamt Erding, Abt. Bodenschutz	2025	Nicht vorhanden.
Wasser			
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2025	Wassersensibler Bereich.
Hydrogeologische Karte 1 : 100.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2025	-
Landschaft/Erholung			
Rad-/ Wanderwege	Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV)	2025	-
Kultur- und Sachgüter			
Denkmalgeschützte Objekte	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)	2025	Nicht vorhanden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Bestand

Lärmbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße ED 4 im Norden und der direkt angrenzenden Schwillachstraße sowie durch Geräuschimmissionen des benachbarten Wasserkraftwerks. Die schalltechnische Situation für den Änderungsbereich wurde im Rahmen des Gutachtens der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH in der Fassung vom 23.05.2024 untersucht. Die Sekundärluftschall- und Erschütterungsimmissionen, welche durch die Wasserkraftwerkturbine ausgehen, wurden von imb-dynamik GmbH (21.07.22) betrachtet. Die Ergebnisse der Gutachten werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Änderungsbereich besitzt keine Bedeutung für die (Nah-)Erholungsnutzung.

Auswirkungen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zum baulichen und technischen Schallschutz sowie zum Sekundärluftschall zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen können erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Sekundärluftschall vermieden werden.

Mit der Umsetzung des Baugebietes ergeben sich keine Veränderungen der Erholungsnutzung.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Im Änderungsbereich liegen keine Natura 2000-Gebiete. Im Süden liegt ein kleiner Teilbereich des Planungsgebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Sempt- und Schwillachtal“. Die Gehölzstrukturen entlang der Schwillach sind als amtlich kartiertes Biotop gemäß § 30 BNatSchG „Schwillach und Zuläufe zwischen Unterschwillach und Wörth mit Auwäldern und Uferbegleitvegetation“ (Nr. 7737-1033) erfasst und reichen von Süd-Westen her in den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich umfasst neben der Schwillachstraße das Areal des ehemaligen Sägewerks, das zum Teil überbaut bzw. versiegelt ist und des Weiteren von Ruderalfluren mit Gehölzsukzession, artenarmen Säumen und Staudenfluren und einem vegetationsfreien Bereich geprägt wird. Die Bestände haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Westlich längs des Änderungsbereichs grenzt direkt die Schwillach an, die im südlichen Teil des Plangebietes von gewässerbegleitenden Gehölzen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung eingefasst ist.

Büro Dietmar Narr - NRT hat im Jahr 2025 faunistische Erfassungen zu den Arten/Artgruppen Brutvögel, Reptilien (Zauneidechse) und Fledermäuse durchgeführt und es wurde ein artenschutzfachlicher Planungsbeitrag (im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) mit integriertem Bericht zur faunistischen Untersuchung erstellt.

Auswirkungen

Im Bereich des Landschaftsschutzgebiets wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu einer privaten Grünfläche geändert. Mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie Gefährdungen des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele ist nicht zu rechnen. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass die biotopkartierten Gehölzstrukturen entlang der Schwillach von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch Versiegelung bzw. Überbauung verloren. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Gemäß des artenschutzfachlichen Planungsbeitrags werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die artenschutzfachlichen Belange werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bestand

Nach der geologischen Karte von Bayern Maßstab 1:25.000 wird der Änderungsbereich durch die geologische Einheit „Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän“ eingenommen. Die Gesteinsbeschreibung lautet: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel.

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000 zeigt im Änderungsbereich einen Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.

Der Boden im Änderungsbereich ist vollständig anthropogen überprägt und zum Teil versiegelt oder überbaut. Die natürlichen Bodenfunktionen werden daher nur eingeschränkt oder gar nicht erfüllt.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen

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.

Sollten im Zuge des Aushubs während der Bauarbeiten gegebenenfalls sensorisch auffällige Böden anfallen, sind diese zu entnehmen und zu prüfen. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Bestand

Unter Flächennutzung ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen unter dem Nutzungsaspekt zu verstehen. Der Indikator „Freiraum“ ermöglicht diesbezüglich eine Einschätzung der Ausstattung eines Gebietes.

Der Änderungsbereich ist 0,47 ha groß. Laut Regionalplan der Region 14 München befindet sich das Vorhaben außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Nutzung als Sägewerk und der damit einhergehenden Bebauung/Versiegelung sowie der Nähe zur Kreisstraße ED 4 und der bestehenden Siedlung, weist der Änderungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung gehen Bestände von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Es kommt zur Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Überbauung und die temporäre Inanspruchnahme bestehender Freiflächen. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen findet teilweise eine Aufwertung des Areals durch Entfernung von versiegelten und überbauten Bereichen statt.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestand

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Schwillach, welche nord-westlich von Wörth in die Sempt mündet. Das Gewässerbett und die Auen im Abschnitt entlang des Planungsgebiets sind sehr stark bis vollständig verändert und naturfern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen der Schwillach (HQ100, HQhäufig und HQextrem). Die gesamte Fläche befindet sich im

wassersensiblen Bereich. Bei Starkregenereignissen ist ein Oberflächenabfluss über die Schwillachstraße zu erwarten.

Es liegen keine konkreten Daten zur Grundwassersituation im Änderungsbereich vor. Mit Schichtwasser muss gerechnet werden.

Auswirkungen

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.

Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Bei baulichen Eingriffen in grundwasserführende Schichten ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert. Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In der Gemeinde Wörth ist das Klima gemäßigt warm. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 9-10 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 1.000 mm.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits versiegelten/überbauten Teilflächen hat der Änderungsbereich keine besondere Bedeutung für die lokale Kaltluftproduktion bzw. erfüllt er keine kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen. Die vorhandenen Initialgebüsche tragen in geringfügigem Maße zur Luftreinhaltung bei.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist keine signifikante Veränderung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Wörth. Das Gelände im Änderungsbereich ist relativ eben. Das Landschaftsbild der Umgebung wird durch ein sanft hügeliges Relief geprägt. Die Schwillach und ihre gewässerbegleitenden Gehölzbestände stellen landschaftsbildprägende Strukturen dar. Die Wohnbebauung im Umfeld besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit in der Regel ein bis zwei Vollgeschossen.

Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebiets befindet sich ein teilweise verfallenes Bestandsgebäude des ehemaligen Sägewerks, welches direkt an das Nachbargebäude anschließt. Südlich des Bestandsgebäudes befindet sich ein asphaltierter Lagerplatz von dem aus sich ein befestigter Weg mittig durch das Baugrundstück zieht. Die restlichen Freiflächen sind mit Ruderalvegetation bestanden.

Insgesamt weist das Landschaftsbild im Planungsgebiet keine besondere Empfindlichkeit auf.

Auswirkungen

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.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich wird weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet inkludiert zu Erschließungszwecken einen Abschnitt der Schwillachstraße, die zum Norden hin an die Kreisstraße ED 4 „Hörkofener Straße“ anschließt. Der Änderungsbereich ist somit verkehrlich gut angebunden.

Auswirkungen

Land- und forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Freiflächen erhalten. Eine fortschreitende Sukzession der Flächen ist zu erwarten, sollte der Bereich nicht anderweitig genutzt beziehungsweise gepflegt werden. Bei dem Bestandgebäude ist langfristig ein fortschreitender Verfall der Bausubstanz zu erwarten.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen des Umweltzustands der anderen oben beschriebenen Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

2.10 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Vom Vorhaben ausgehende Risiken sind nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar.

2.11 Eingesetzte Technik und Stoffe

Nähere Informationen zu den verwendeten Baustoffen und Bautechniken liegen nicht vor.

2.12 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können gegebenenfalls im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Daher ist zu prüfen, ob von weiteren Plangebieten Wirkungen ausgehen, die in der Summe oder durch Synergieeffekte zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind keine weiteren Plangebiete bekannt, von denen zusätzliche Wirkungen ausgehen. Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, die die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Versiegelung / Überbauung hat vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5 In Betracht kommende 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.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wörth hat in der Gemeinderatssitzung vom 04.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wörth, ehem. Sägewerk“ gefasst. Die Flächennutzungsplanänderung soll die Rechtgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.8 „Wörth, ehem. Sägewerk“ schaffen.

Lärmbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße ED und der angrenzenden Schwillachstraße sowie durch Geräuschimmissionen des benachbarten Wasserkraftwerks. Unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen vor Lärm und Sekundärluftschall können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Mit der Umsetzung des Baugebietes ergeben sich keine Veränderungen der Erholungsnutzung.

Erhebliche negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und Beeinträchtigungen der biotopkartierten Gehölzstrukturen entlang der Schwillach und des Fließgewässers selbst können unter Berücksichtigung von Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden. Mit der Realisierung der Planung gehen Bestände von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Eingriffe werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzfachlich ausgeglichen.

2025 wurden faunistische Untersuchungen zu den Arten/Artengruppen Brutvögel, Reptilien (Zauneidechse) und Fledermäuse durchgeführt. Gemäß des artenschutzfachlichen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Im Bereich der Wohnbebauung und anderer versiegelter Flächen kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Auf den Grünflächen können sich die Bodenfunktionen nach der Fertigstellung der Bodenmodellierung und Bepflanzung wieder regenerieren.

Der zu überbauende Freiraum weist keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Umsetzung des Vorhabens entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wörth.

Eine Beeinträchtigung der Schwillach ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erfolgt im Änderungsbereich. Das Planungsgebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Die Bauweise der

Wohnbebauung muss dementsprechend angepasst werden. Ein erhebliches Hochwasser-
risiko für das Gebiet kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen werden durch die Planung nicht verur-
sacht. Die geplanten Grünflächen erfüllen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Ortschaft Wörth und ist durch die vorherige Nutzung
anthropogen überprägt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung des Land-
schaftsbilds. Bestehende Freiflächen werden überbaut und durch Ansaat und Anpflanzung
von Gehölzen neugestaltet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets.

Land- und forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.