

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wörth

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

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 schafft die Rechtgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.8 „Wörth, ehem. Sägewerk“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. 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 Änderungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächennutzungsänderung beinhaltet die Umwidmung des Planungsgebiets zum Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Zu Erschließungszwecken beinhaltet der Änderungsbereich einen Abschnitt der Schwillachstraße. Die Schaffung von Baurecht dient der Deckung von dringend benötigtem Wohnraum.

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.

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzwirkungen ergeben.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	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.
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 Baumaßnahmen minimiert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets insgesamt nur geringe Auswirkungen.
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.