

Gemeinde:

Wörth

Landkreis:

Erding

BEGRÜNDUNG

Zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans im
Parallelverfahren zum Bebauungsplan

Nr. 1.8 "Wörth, ehem. Sägewerk"

in der Fassung vom 05.05.2025
06.10.2025
19.01.2026

Planfertiger:

FINAL Floros & Lindner Part mbB
Architektur und Stadtplanung
Kristiane Floros, Architektin, Stadtplanerin
Neureutherstr. 26 EG RGB
80799 München

1. Allgemeines / Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurnummer 345/2 und 319/1 der Gemarkung Wörth.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.8 „Wörth, ehem. Sägewerk“.

Ziel der Änderung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte zukünftige Nutzung des Plangebiets.

Mit der Planung wurde das Büro FINAL Floros & Lindner Part mbB Architektur und Stadtplanung beauftragt.

2. Örtliche Gegebenheiten

Das Aufstellungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wörth, südlich der Kreuzung Hörlkofener Straße, Schwillachstraße. Der nächste S-Bahn-Haltepunkt, „St. Koloman“, ist fußläufig ca. 1.000 m entfernt. Kirche und Gemeindehaus „Am Platzl“ sind fußläufig etwa 300 m entfernt.

Das Änderungsgebiet liegt momentan zum Teil auf der Fläche eines Mischgebiets und zum Teil auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Nord-östlich und östlich grenzen Wohnbauflächen und nord-westlich ein Dorfgebiet an die Fläche an. Im Westen ist das Plangebiet von der Schwillach begrenzt. Im Süden liegt laut Flächennutzungsplan die Fläche für die Landwirtschaft, faktisch schließt das restliche Gebiet des ehemaligen Sägewerks als Brache an.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der aktuell gültigen Fassung

Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der aktuell gültigen Fassung

3.2. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Gemeinderats am 04.11.2024 wurde die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.8 „Wörth, ehem. Sägewerk“ beschlossen.

4. Anlass der Planung

Das Änderungsgebiet wurde bis vor einiger Zeit als Sägewerk gewerblich genutzt. Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eröffnet sich die Möglichkeit, das Gebiet einer neuen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Wörth und des Fehlens geeigneter innerörtlicher Flächen zur Innenentwicklung soll das Änderungsgebiet am westlichen Ortsrand künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung der planerischen Grundlage für die Entwicklung von Wohnbebauung mit vier Einzelhäusern.

5. Planung

5.1 Inhalt der Änderung

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wörth erfolgt im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung. Die Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, brachliegende Gewerbeflächen in eine Wohnnutzung zu überführen. Damit soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die gemeindliche Entwicklung gestärkt werden.

Das Änderungsgebiet wird künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Nutzung steht im Einklang mit der bestehenden Siedlungsstruktur und schafft die Grundlage für eine geordnete bauliche Entwicklung.

5.2 Städtebauliche Planungsziele

Vorrangige Ziele der Gemeinde Wörth für dieses Gebiet sind:

- Sicherung einer geordneten, klimagerechten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Behutsames Einfügen der neuen Wohnnutzung in das bestehende Ortsbild.
- Behutsamer Umgang mit der Schwillach, durch Planung eines öffentlichen Grünstreifens zwischen Bachlauf und Baugrundstücken
- Gute fußläufige Verbindung der Neubauten an die bestehende Struktur des Orts.

6. Übergeordnete Planungen

6.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (01.06.2023)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern setzt sich als Ziel

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionen Bayerns zu sichern
- Eine nachhaltige und geordnete Raumentwicklung zu fördern
- Die Anpassung an demografische und klimatische Veränderungen
- Zentrale Orte und regionale Zusammenarbeit zu stärken
- Umwelt und Kulturlandschaften zu erhalten und zu schützen

Gemäß des LEP liegt Wörth im Verdichtungsraum unweit des Oberzentrums Erding.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

Alle nicht speziell erwähnten Ziele sind dennoch nach Möglichkeit zu verfolgen.

7.2.5

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen so weit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.

Zusammenfassend

Die geplante Wohnraumentwicklung auf dem ehemaligen Sägewerksgelände trägt wesentlich zur nachhaltigen Raumentwicklung bei. Durch die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen werden vorhandene Ressourcen effizient genutzt, wodurch die Notwendigkeit entfällt, neue Flächen auszuweisen.

Der Standort ist besonders für junge Familien attraktiv, was den Anforderungen des demografischen Wandels entspricht und die bestehende Infrastruktur stärkt. Im Hinblick auf eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung schafft das Vorhaben die Voraussetzungen für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot. Das Vorhaben folgt dem Prinzip der Innenentwicklung und ergänzt die bestehende Bebauung sinnvoll. Zwei der vier Parzellen liegen zwar im Außenbereich, fügen sich aber harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein, ohne zu einer ungegliederten Erweiterung zu führen. Eine Zersiedelung wird vermieden, und die neue Bebauung wird harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur integriert.

Ökologische Aspekte werden durch öffentliche Grünflächen entlang der Schwillach und südlich des Baugebiets berücksichtigt, die sowohl als Naherholungsraum als auch zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt dienen. Das Gewässer bleibt unberührt, und Hochwasserschutzmaßnahmen, wie die Versickerung von Niederschlagswasser, gewährleisten einen kontrollierten Wasserabfluss und minimieren Überflutungsrisiken.

6.2. Regionalplan München

Wörth liegt innerhalb des Regionalplans München welcher folgende, für die Planung relevante, Vorgaben enthält:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Im Textabschnitt „B I 1 Natur und Landschaft“ unter Punkt 1.2.2 Landschaftsräume werden Regionen in Abschnitte unterteilt. Wörth liegt, wie auf der nachfolgenden Karte ersichtlich, im Bereich 08.3.

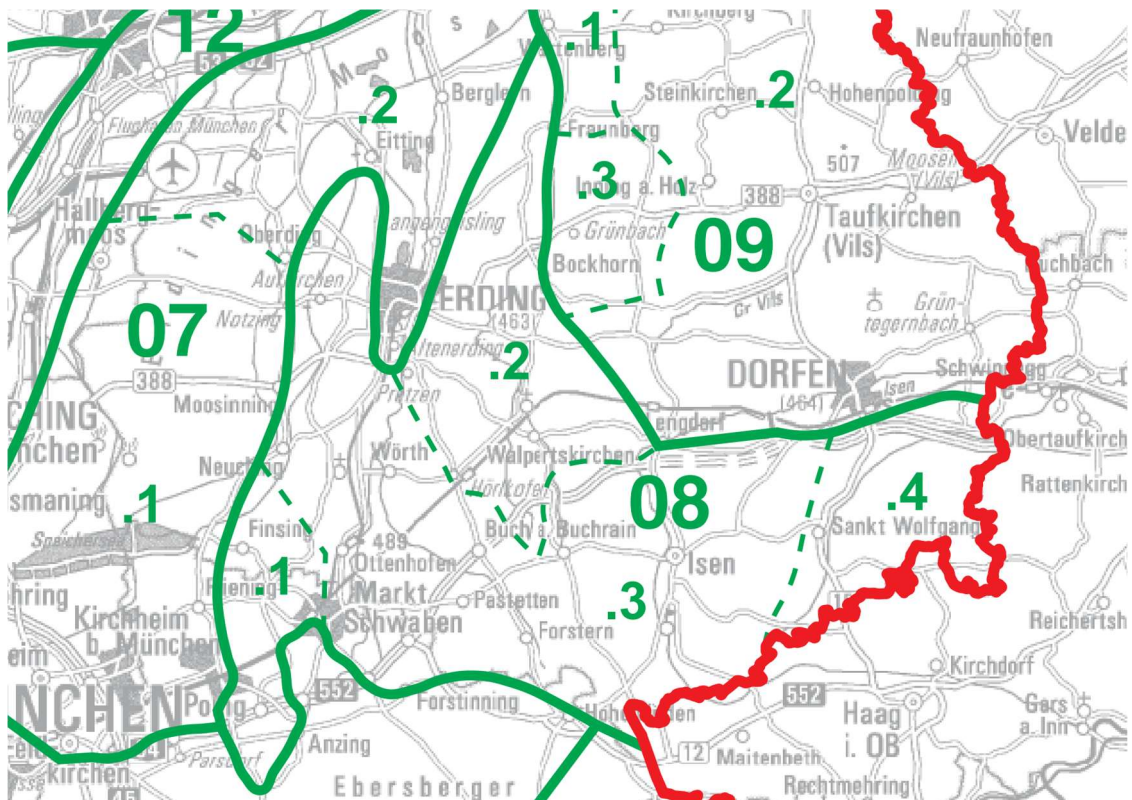


Abb.: Karte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume (Quelle: Regionaler Planungsverb | Zugriff: August 2024)

G 1.2.2.08.3 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldkomplexe im Isen-Sempt-Hügelland (08.3) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Erhaltung der Waldkomplexe mit den eingelagerten Gewässersystemen und Laubholz-/Altholzinseln, Vermeidung von Zerschneidung Weiterführung des Bestockungsumbaus zu artenreicheren Mischwäldern
- Entwicklung für die landschafts- und naturbezogene Erholung

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Zusammenfassend

Das geplante Vorhaben in Wörth berücksichtigt die relevanten Vorgaben des Regionalplans München. In Bezug auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wird darauf geachtet, dass keine geschützten Waldgebiete oder landschaftlich wertvolle Bereiche durch die Bebauung beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Sempt- und Schwillachtal“ und des Biotops 7737-1033, sodass keine schützenswerten Gebiete berührt werden. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Regionalplan verlangen die Erhaltung von Waldkomplexen und Gewässersystemen, was in diesem Fall keine Auswirkungen auf das geplante Bauvorhaben hat.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung verfolgt das Vorhaben die Ziele einer flächensparenden und ressourcenschonenden Nutzung. Die geplanten Parzellen basieren auf der Nutzung bereits versiegelter Flächen, was die Innenentwicklung priorisiert. Zwei der vier Parzellen befinden sich im Innenbereich, wodurch die Vorgaben des Regionalplans zur flächensparenden Siedlungsentwicklung erfüllt werden. Die beiden verbleibenden Parzellen im Außenbereich werden zur vollständigen Schließung der Siedlungsstruktur berücksichtigt. Das Vorhaben entspricht somit der Zielsetzung, die natürlichen Ressourcen zu schonen und eine kompakte, funktional ausgewogene Struktur zu schaffen.

6.3. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche im Innenbereich, also die des ehemaligen Sägewerks, als Mischgebiet dargestellt, während die angrenzende Fläche im Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Das südliche Ende des Geltungsbereichs ragt in ein Landschaftsschutzgebiet hinein.

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen des Parallelverfahrens. Künftig wird das Plangebiet im Bereich der Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Bereich der privaten Grünfläche als solche entsprechend ausgewiesen. Die geplante Nutzung nach § 4 BauNVO wird somit in die übergeordnete Planung integriert.

Berücksichtigung angrenzender Nutzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Wohngebiete und fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird die Umgebung nicht nur gestalterisch, sondern auch funktional sinnvoll ergänzt. Die private Grünfläche schafft einen sanften Übergang zur Natur. Die Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet stellt keine Problematik dar (siehe auch 7.3 Grünordnung)

Planung im Sinne nachhaltiger Flächennutzung

7.1. Klimaschutz

Die Umnutzung bereits erschlossener Flächen trägt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Ergänzend wird die Nutzung energieeffizienter Bauweisen und die Integration von Klimaschutzmaßnahmen, wie z. B. Photovoltaik, empfohlen.

7.2. Altlasten

Es sind keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet bekannt.

7.3. Grünordnung

Durch die Umsetzung der Planung gehen Bestände mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Eingriffe werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzfachlich ausgeglichen.

Eine Beeinträchtigung der Schwillach ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Änderungsbereichs. Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich, weshalb die Bauweise der Wohnbebauung entsprechend angepasst werden muss. Ein erhebliches Hochwasserrisiko für das Gebiet ist ausgeschlossen. Überörtliche Klimafunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die geplanten Grünflächen übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Zur Sicherung einer ökologischen Aufwertung und einer städtebaulichen Einbindung wird entlang der Schwillach ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der als Pufferzone zwischen dem Gewässer und den einzelnen Parzellen dient. Im Norden des Plangebiets entsteht eine weitere Grünfläche, die einerseits als Pufferzone zur Hörlkofener Straße fungiert und andererseits durch zusätzliche Bepflanzung zur Luftreinhaltung sowie zur Lärminderung beiträgt.

Im Süden ist eine private Grünfläche geplant, die den Übergang zur vorgesehenen Ausgleichsfläche herstellt und als Pufferzone zwischen den beiden Bereichen dient. Der südliche Teil der privaten Grünfläche liegt in einem als Landschaftsschutzgebiet kartierten Bereich (siehe Abbildung). Dieser ist im momentanen Bestand zum Teil versiegelt, weshalb durch die geplante Änderung eine Verbesserung des Naturhaushalts stattfindet.

Diese Maßnahmen unterstützen eine nachhaltige Gestaltung des Umfelds und verbessern die Lebensqualität im Gebiet.

Detaillierte Abhandlungen zu Grünordnung und Umweltschutz finden sich im Umweltbericht des Büros NRT Landschaftsarchitekten.

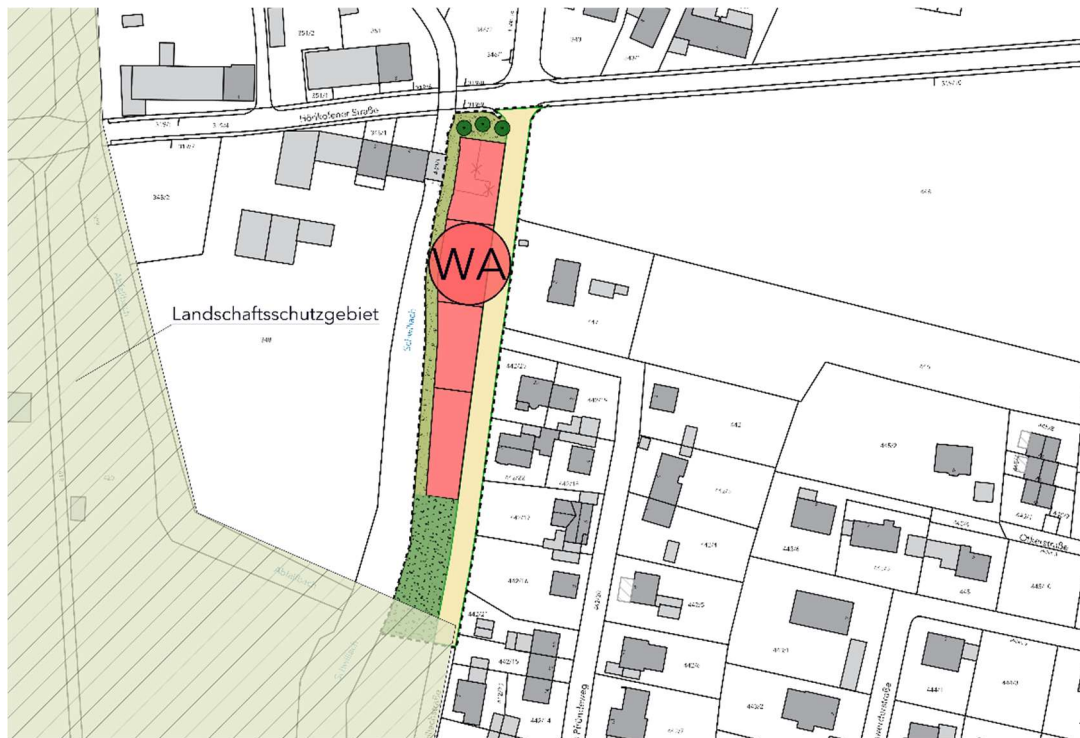


Abb.: Flächennutzungsplan und Landschaftsschutzgebiet

7.4. Artenschutz

Der überplante Bereich bietet durch seine Lage an der Schwillach, die Ruderalfluren sowie die bestehenden Gebäude potenziellen Lebensraum für verschiedene geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten und Zauneidechsen.

Zur rechtssicheren Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die eine Kartierung relevanter Artengruppen umfasst. Die Ergebnisse dieser Prüfung dienen als Grundlage für notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist sicherzustellen, dass keine geschützten Arten betroffen sind. Dazu sind Untersuchungen durch fachkundige Personen erforderlich. Falls geschützte Arten festgestellt werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zudem dürfen Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um den Schutz von Brutstätten zu gewährleisten.

Der entlang der Schwillach vorgesehene Grünstreifen bleibt frei von jeglicher Bebauung oder Gartennutzung und soll mit einer artenreichen, standortangepassten Wiesenmischung eingesät und extensiv gepflegt werden.

Die Ausgleichsfläche wird dinglich gesichert, wobei wiederkehrende Leistungen wie die Mahd der Fläche durch eine Reallast abgesichert werden. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Gemeinde Wörth

Thomas Gneißl, 1. Bgm.

Planfertiger

FINAL Floros und Lindner Part mbB
Architektur und Stadtplanung