

Bebauungs- und Grünordnungsplan Schlosspark-Schwaige – West

im Verfahren nach § 13b BauGB

ENTWURF

Gemeinde Wörth an der Isar

vertreten durch
Stefan Scheibenzuber, 1. Bürgermeister

Am Kellerberg
84109 Wörth a. d. Isar

Telefon 08702 . 940-10
Telefax 08702 . 940-125
poststelle@vg.woerth-isar.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936 ;
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 15. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1 Planungsauftrag	5
4.2 Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenflächen in das beschleunigte Verfahren“	5
4.3 Städtebauliche Gründe	6
5. Wesentliche Planungsinhalte	7
5.1 Wohnbebauung	7
5.2 Erschließung	8
5.3 Grünordnerische Aspekte	9
6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	11
7. Ver- und Entsorgung	12
8. Immissionsschutz	13
9. Nachrichtliche Übernahmen	13
10. Flächenbilanz	14
■ Rechtsgrundlagen	15

ANLAGEN

- **Anhang zu den textlichen Festsetzungen 7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen** 16
- **Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** zum Bebauungs- und Grünordnungsplan zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosspark-Schwaige – West“ der Gemeinde Wörth a. d. Isar
mit
- Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000

1. Anlass

Die Gemeinde Wörth a. d. Isar beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen. Dieses liegt südlich der Ortsmitte von Wörth a. d. Isar am südlichen Siedlungsrand im Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem in 500 m im Süden beginnenden Isarauwald. Im Osten grenzt der Bauabschnitt BA III des Allgemeinen Wohngebietes „Schlossparkschwaige VI“ unmittelbar an, im Norden Wohnbauflächen aus den 80er und 90er Jahren. Im Planungsgebiet erstrecken sich derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch die Kanalstraße ist die Erschließung gesichert.

Der Anlass ist eine Fortführung der Wohnbebauung am Südrand von Wörth a. d. Isar, gerade auch im Hinblick auf den derzeit gegebenen dringenden Wohnraumbedarf. Die Ausweisung des Baugebiets erfolgt nach § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst insgesamt 21.039 m². Es werden 27 Parzellen vorgeschlagen, davon 23 als Einzelhäuser sowie vier Doppelhaus-Hälften. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt.

Die Wohnerschließungsstraße wird als Ringschluss mit zwei Anschlüssen an die Kanalstraße geplant. Diese führt zur Isarstraße, die direkt in die St 2074 (= Hauptstraße) mündet. Für den östlich angrenzenden Bauabschnitt BA III des Allgemeinen Wohngebietes „Schlossparkschwaige VI“ mit neun Parzellen besteht ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 17.05.2006. Die Wohnstraße (= Kastanienstraße) im Süden des BA III erhält nun durch die vorliegende Planung einen Anschluss an die Kanalstraße.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich WA „Schlosspark-Schwaige - West“ befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Wörth an der Isar im Naturraum Unteres Isartal. Er liegt im Landkreis Landshut. Der Landkreis Dingolfing-Landau beginnt ca. 840 m östlich. Die Gemeindegrenze zu Niederaichbach verläuft ca. 250 m südwestlich. Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurnummern der Gemarkung Wörth an der Isar umgränzt:

- im Osten durch einen öffentlichen Fußweg mit Baum- und Strauchpflanzungen (Fl.Nr. 50/264),
- im Norden grenzen die Isarstraße (Fl.Nr. 50/93) sowie sechs Privatparzellen mit je einem Wohnhaus mit eingewachsenem Hausgarten an (Fl.Nrn. 50/91, 50/90, 50/87, 50/86, 50/85 und 50/84),
- im Westen durch einen Feldweg (Fl.Nr. 413/3) sowie die Kanalstraße (Fl.Nr. 50/101 Tfl.) sowie die angrenzende Ackerfläche mit Fl.Nrn. 50/138 Tfl.,
- im Süden durch die angrenzende Ackerfläche mit Fl.Nrn. 50/148 Tfl.,

Das Planungsgebiet umfasst **landwirtschaftliche Nutzflächen**, derzeit Acker, auf Fl.Nr. 50/138 Tfl und 50/148 Tfl. Die ca. 3 m breite asphaltierte Kanalstraße führt zwischen den beiden Flurstücken nach Süden Richtung Kläranlage. Am nördlichen Rand verläuft im Gebiet ein Grünweg.

Im Norden grenzt ein Wohngebiet an, dass bereits in den 80iger und 90iger Jahren errichtet wurde. Hier findet sich ein entsprechend alter Gehölzbestand an Siedlungsgehölzen. Bei Parzelle 25 nördlich angrenzend steht eine mächtige Scheinzypresse mit 18-20 m Höhe.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt ein Fußweg mit begleitenden Baum- und Strauchpflanzungen an, der im Rahmen des Bauabschnittes BA III vor rund 10 Jahren errichtet wurde. Im Bauabschnitt BA III bestehen ausschließlich Einfamilien-Wohnhäuser. Der Straßenanschluss der Kastanienstraße bis zur Grenze des Geltungsbereiches ist noch nicht vollständig fertig gestellt.

Südlich und westlich des Geltungsbereiches setzen sich die Ackerflächen fort. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist den Belangen des Umweltschutzes auf Seite 4 zu entnehmen, die der Begründung als gesonderter Teil beigefügt sind.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben. Laut Vermessung durch das Ingenieurbüro Schmechtig vom 16. Mai 2019 sind Höhenlagen um 367,00 m^{üNN} bis 367,50 m^{üNN} in den Randbereichen vermessen. Der östlich angrenzende Bauabschnitt BA III liegt um ca. 0,5 m erhöht.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Gemeinde Wörth an der Isar als Allgemeinen ländlichen Raum aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum derart entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Weiter sollen eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Nach dem Grundsatz 3.3 (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll zudem eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte [...] Siedlungsstruktur vermieden werden. Nach dem Ziel 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

In der Teilfortschreibung des **LEP 2018** vom 01.03.2018, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, sind die o. g. Inhalte unverändert dargestellt.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 13.06.2014) sind für das Planungsgebiet keine Darstellungen enthalten. Nach dem Regionalplan der Region Landshut (13), Stand 29.12.2006, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befindet sich im näheren und weiteren Umfeld (ab ca. 150 m) das großflächige Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im Nördlichen Isartal. Dieses ost-west-verlaufende Band erstreckt sich v. a. nördlich der Autobahn A 92. An der Landkreisgrenze springt es allerdings nach Süden bis zur Bahnlinie. Eine weitere Teilfläche befindet sich im Süden und Südwesten. Diese beginnt südlich des Geltungsberreichs und umfasst den Kellweiher und die Auwaldflächen weiter nach Westen bis Niederaichbach.

In der Nachbargemeinde Niederviehbach ist die Isar mit den Auwaldresten Richtung Osten als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG ausgewiesen (Entfernung ca. 850 m).

Gemäß Regionalplan, Stand 22.06.2009, Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ – Trenngrün – verläuft das „Trenngrün Nr. 11“ westlich von Wörth an der Isar, das Trenngrün Nr. 12 liegt östlich etwa über dem Kellweiher.

Der Regionale Grünzug „Regionaler Grünzug 6 – Isaraue östlich Landshut mit südlichen Isarleiten“ verläuft 450 m südlich entlang der Isar weiter Richtung Westen gemäß Tekturkarte zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ – Regionale Grünzüge, Stand 04.02.2017.



wirksamer Flächennutzungsplan – hier Deckblatt Nr. 19

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Geltungsbereich „landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau“ dar.

Maßgeblich ist hier das Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 19, rechtswirksam seit dem 01.03.2002.

Im Norden und Osten grenzt jeweils ein Allgemeines Wohngebiet an. Im Osten besteht eine Ortsrandeingußung mit Bepflanzung und Fußweg, hier als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Im Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzfläche fort.

Nach Aussage der Regierung von Niederbayern vom 19.09.2019 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde im Zeitraum von 2008 bis 2017 um rund 22 Prozent gestiegen, die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik geht von einer Fortsetzung dieses positiven Trends für die nächsten Jahre aus. Die Siedlungspolitik der Gemeinde Wörth an der Isar der letzten Jahre wird als erfolgreich gesehen und stellt deshalb einen attraktiven Wohnstandort dar. Insofern sei es nachvollziehbar, dass die Gemeinde weiteres Wohnbauland zur Verfügung stellen möchte.

Es wird allerdings von der Regierung von Niederbayern für erforderlich gehalten, nicht verfügbare Bauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, um den Anforderungen an eine bedarfsgerechte und organische Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Dies wird im Zusammenhang mit der parallel im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 24 sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlosspark-Schwaige - Ost" begründet. Durch beide Verfahren zusammen sollen insgesamt gut 3,7 ha zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden. Der Forderung der Regierung von Niederbayern wird nachgekommen. Es werden am südwestlichen Siedlungsrand 2,8 ha Wohnbaufläche entnommen. Die Rücknahme erfolgt zum Planstand Entwurf auf

Flächennutzungsplanebene im derzeit in Aufstellung befindlichen Deckblatt Nr. 24 zum Flächennutzungsplan, das parallel durchgeführt wird.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Gemeinde Wörth an der Isar strebt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung (27 Parzellen) zur Deckung des Wohnraumbedarfs im östlichen Landkreis Landshut an. Hierbei handelt es sich um eine Wachstumsregion, gerade auch im Hinblick auf die Nähe zum BMW-Standort in der Luftlinie in ca. 8 km nahe gelegenen Stadt Dingolfing. Die Planung erfolgt aufgrund der derzeit gegebenen enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Wörth a. d. Isar. Das Wohnbaugebiet Schlossparkschwaige VI - Bauabschnitt BA II ist bereits bis auf eine Parzelle vollständig bebaut. Im angrenzenden Bauabschnitt III sind nur noch fünf Parzellen unbebaut. Ziel des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Baulandbereitstellung zu fördern.

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Wörth an der Isar sind seit Jahrzehnten stark steigend. Zwischen 1970 und 2017 hat sie die **Bevölkerungszahl** von 974 Einwohnern auf 2.945 Einwohner **etwa verdreifacht** (Stand 2018, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Zunahme der örtlichen Bevölkerung ist dem Zuzug anzurechnen. Insbesondere seit 2014 steigen die Zahlen durchgehend an und liegen deutlich über den Zahlen des Fortzuges. Beispielsweise lag die Zahl der Fortgezogenen im Jahr 2017 bei 280, die Zahl der Zugezogenen bei 363.

Der Geltungsbereich mit 21.039 m² umfasst im Wesentlichen eine 19.065 m² große Teilfläche der Fl.Nrn. 50/138 in der Gemarkung und Gemeinde Wörth a. d. Isar sowie die Kanalstraße mit 698 m² auf Fl.Nr. 50/101 Tfl. und den bestehenden Wiesenweg mit 572 m² auf Fl.Nr. 419/4 Tfl. Im Norden. Westlich der Kanalstraße zählt eine 713 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 50/148 ebenfalls zum Geltungsbereich. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke nach. Er leistet die Grundlage für die erforderlichen Erschließungskosten und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen vor.

4.2 Anwendung des § 13b BauGB

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Das Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Gemeinde Wörth an der Isar angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB:

1. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Im Baugebiet wird ausschließlich Wohnbebauung ausgewiesen.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m² (vgl. Geltungsbereich 21.039 m²). Hiervon entfallen 14.475 m² auf die privaten Grundstückspartellen und 8.177 m² auf den Umgriff der Baugrenzen für Hauptbaukörper und Garagen.
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (19 Seiten) beigelegt.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB werden die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen**.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (19 Seiten) sind Bestandteil dieser Begründung. Hierin enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** (Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

Die Möglichkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB ist zeitlich begrenzt. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

4.3 Städtebauliche Gründe

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wörth a. d. Isar und der derzeit enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen. Der Geltungsbereich Schlossparkschwaige – West eignet sich besonders durch seine Lage am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen zur freien Landschaft im Süden, hier einhergehend mit dem angrenzenden attraktiven Naherholungsraum des Isar-Auwaldes.

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bauabschnitt BA II. Es erfolgt eine Einzelhausbebauung in 24 Parzellen und eine Bebauung mit Doppelhaushälften in vier Parzellen.

Die Erschließung wird durch eine 5,0 m breite Wohnerschließungsstraße als Ringschluss an die Kanalstraße gewährleistet. Zudem wird eine Durchlässigkeit für Fußgänger Richtung Osten zu den Naherholungsflächen (WakeLake und Isar-Auwald) erzielt. Der bestehende Gehweg an der Kanalstraße weiter nördlich führt nach 400 m ins Zentrum von Wörth an der Isar.

Mit einem bis 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen im Süden entsteht eine Eingrünung des neuen Baugebietes, hier bewusst ohne Gehölzpflanzungen. Im Westen – westlich der Kanalstraße – wird durch einen sieben Meter breiten Streifen ein öffentlicher Grünstreifen mit einer raumwirksamen Baumreihe (neun Großbäume) als leistungsfähiger Ortsrand aufgebaut.

Ziel der vorliegenden städtebauliche Konzeption der Gemeinde Wörth a. d. Isar ist die Stärkung der Wohnqualität der Gemeinde, gerade auch für junge Familien. Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- ruhige Lage am südexponierten Ortsrand mit Blick auf die freie Landschaft und die Isarhängeleite, auf der von der Autobahn abgewandten Seite des Siedlungskörpers,
- nahe gelegene bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen und Spielplatz in der Schwaigstraße bzw. Bolzplatz in der Sportplatzstraße,
- fußläufige sehr gute Erreichbarkeit (ca. 5 min) des Ortszentrums entlang der Landshuter Straße mit Kirche, Rathaus, Nahversorgung sowie Schule und Kinderhort,
- günstige Situation aus immissionstechnischer Sicht (kein Lärm, nur Wohngebäude im Umfeld),
- bereits vorhandene Erschließung durch die Kanalstraße, samt Sparten,
- vorhandener Bahnanschluss im Ort für Auspendler sowie verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle Wörth im Nordwesten des Siedlungsbereiches (Erreichbarkeit des Flughafens MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing unter 30 min).

■ **Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Seitens der Gemeinde Wörth an der Isar können hierzu folgende Aussagen getroffen werden:

- eine weitere Innenverdichtung im Ort Wörth an der Isar ist nicht möglich; unbebaute Flächen im Innenbereich sind nur kleinflächig vorhanden und der Gemeinde derzeit nicht zugänglich,
- auch sind keine leerstehenden Wohngebäude zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorhanden,

- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Wohngebietes ungeeignet (Gewerbe- und Industriegebiete im Nordwesten, Autobahntrasse A 92 im Norden, Vorgaben der Regionalplanung, hier regionaler Grünzug nördlich der Autobahn und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Süden).
- die Ackerzahl liegt für ca. 90 % der Fläche des Geltungsbereiches ist mit 43 deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes von 56.

Daher ist aus Sicht der Gemeinde Wörth a. d. Isar die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von Bauland im Gemeindegebiet Wörth an der Isar, die derzeit umsetzbar ist.

■ **städtebauliche Gesamtbeurteilung**

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Regelung des Wasserabflusses.

Zusammenfassend stellt die Aufstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in der Gemeinde Wörth an der Isar.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

■ Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen werden die baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mittels Baugrenzen und einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Höhenbegrenzung über künstlicher Geländehöhe (= Straßenoberkante im Bereich der Garagenzufahrt) festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser mit Sattel-, Zelt-, Pult- und Walmdach geplant, die als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, aufweisen können. Die Dachneigung ist auf 5° bis 22° begrenzt. In den Parzellen 8 bis 19 dürfen auch Flachdächer verwirklicht werden. Die Parzellen 8, 9, 18 und 19 sind mit Doppelhaushälften mit maximal einer Wohneinheit bebaut werden.

Die Vorgaben zur Gebäudegestalt orientieren sich hierbei an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans im Bauabschnitt II.

Die Grundstücksgrößen sind vor allem mit 480 m² bis 650 m² angedacht. Die Parzelle Nr. 22 ist mit knapp 900 m² überdurchschnittlich groß. Dies ist der schwierigen Erschließung des Grundstücks geschuldet. Nur die vier Doppelhaushälften weisen mit 290 m² bis 350 m² deutlich geringere Parzellengrößen auf.

Die Wandhöhe ist mit maximal 6,3 m festgesetzt, die Firsthöhe auf 10 m. Nur für die Parzellen, in denen ein Flachdach zulässig ist, hier die Parzellen Nrn. 8-19, ist die maximale Wandhöhe bei einem Bau eines Flachdachs bis zu 7,4 m zulässig. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante, jeweils mittig im Bereich der festgesetzten Garagenzufahrt.

Die abweichende Bauweise der Garagen (Grenzbebauung) wird unter Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Garagen werden mittels Planzeichen gekennzeichnet (Ziffer 15.2). Garagendächer mit einer Neigung bis 15° können als Dachbegrünung ausgeführt werden.

Der zulässige Dachüberstand beträgt am Ortgang 0,60 m, traufseitig 0,80 m. Zulässig sind auch Überstände für Balkone, Laubengänge oder Wintergärten mit maximalen 0,40 m ab Außenkante.

■ Geländeverlauf und Kellergeschosse als wasserdichte Wannen

Der künftige Geländeverlauf orientiert sich nach der Höhenlage der Straßenanschlüsse der Kanalstraße im Westen und der Kastanienstraße im Osten (Geländeauffüllung z.B. auf etwa 367,50 müNN im Südwesten, vgl. Anschlusshöhen an Kanalstraße, Aufmaß IB Schmechtig vom 16.05.2019). Hierfür wird im weiteren Verfahren eine Detaillierung der Erschließungsplanung vom Planungsbüro Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling, erstellt.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante mittig im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten vorgegeben. Eine Vergleichsgröße für den derzeitigen Geländeverlauf (= Ausgangssituation) stellen die Höhenlinien in 0,1 m Schritten nach dem Aufmaß vom 16.05.2019 dar, die der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zu den Belangen des Umweltschutzes bzw. dem Bebauungs- und Grünordnungsplan zu entnehmen sind.

In der **Baugrunderkundung / Baugrundgutachten**, Gemeinde Wörth an der Isar, Erschließung WA Schlosspark-Schwaige BA IV, West vom 17. Juni 2019 der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, wird folgende Empfehlung in Kapitel 9 „Ergänzende Hinweise und Empfehlungen“ getroffen: „Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse wird eine möglichst hoch liegende Gründungssohle der geplanten Gebäude und Rohrsohle der geplanten Kanäle empfohlen. Sofern eine Unterkellerung bzw. tiefer liegende Rohrsohlen geplant sind, werden je nach Aushubtiefe aufwendige Wasserhaltungs- und Verbaumaßnahmen notwendig. Bei dichten Verbauarten sind tieferreichende Ramm-/ Rotationskernbohrungen zur Erkundung der grundwasserstauenden Schicht auszuführen.“

Aufgrund des hoch ansteigenden Grundwassers, wird die Ausbildung der Keller als wasserdichte Auftriebswannen bzw. Gründungen und Bodenplatten in Sperrbeton dringend empfohlen (siehe textlicher Hinweis 9.). Hierdurch kann länger andauernden drückenden Grundwasserverhältnisse an den Kelleraußenwänden begegnet werden.

■ Einfriedung

Bezugshöhe für die Zaunhöhe ist jeweils die Straßenoberkante. Einfriedungen sind entlang der Wohn- und Erschließungswege bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Hierbei sind im Straßenraum Maschendrahtzaun, Mauern sowie Gabionen unzulässig. Stützmauern sind ausnahmsweise am südlichen Rand der Parzellen 1 bis 6 zulässig, um hier das Gelände abzufangen, das im Süden deutlich tiefer liegt.

Die Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

■ Erneuerbare Energien

Auf die Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, wird mit dem textlichen Hinweis 8. aufmerksam gemacht. Mit Planzeichen 15.5 wird die Firstrichtung der Gebäude festgelegt. Eine Drehung um 90° ist hier jeweils zulässig. Grundsätzlich gilt es aber zu berücksichtigen, dass eine Südausrichtung nicht zwingend die optimale Nutzung für Solarenergie darstellt. In Bezug auf eine Photovoltaik-Nutzung ist eine Südorientierung – wie in der vorliegenden Planung - die günstigste, während reine Süd- und Südwestorientierungen aufgrund der Erhitzung der Module im Tagesgang deutlich schlechtere Ergebnisse erzielen.

Daneben sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich: im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer als 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Antragsunterlagen sind dann von einem entsprechend zertifizierten Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) beim Landratsamt Landshut einzureichen. Erdwärmesonden sind nicht möglich.

Die Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

5.2 Erschließung

■ Erschließung des Gebietes

Die Erschließung erfolgt über die Kanalstraße Richtung Norden zur Isarstraße und die Kastanienstraße mit Verbindung zur Schwaigstraße aus dem bereits bestehenden Wohngebiet im Osten Schlosspark-Schwaige VI Bauabschnitt BA II. Hierbei stellt die Kanalstraße mit Isarstraße die Hauptverbindung zur Landshuter Straße (= Staatsstraße St 2074) dar. Diese überörtliche Ost-West-Achse führt im Nordwesten des Siedlungsbereiches zur Autobahn-Anschlussstelle Wörth.

Somit ist eine Erreichbarkeit des Flughafen MUC II in weniger als 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing jeweils in unter 30 min gegeben.
Diese sehr verkehrsgünstige Lage wird durch einen Bahnanschluss der Bahnlinie Landshut-Plattling in der Ortsmitte, ca. 5 min fußläufig, ergänzt.

Der Geltungsbereich selbst wird durch eine Wohnerschließungsstraße mit 5,0 m Fahrbahnbreite, 2,0 m öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün als Versicherungsmulden (bewachsener Bodenfilter) und Schotterrasen und 1,5 m Gehweg (Pflaster) erschlossen. Es besteht durch doppelte Anbindung an die Kanalstraße ein Ringschluss an eben jene. Der Bauabschnitt BA I – östlich des BA III - wird durch den entstehenden Anschluss des Bauabschnitts BA III an die Kanalstraße entlastet.

Die Kanalstraße wird von derzeit 3 m Fahrbahnbreite auf 5 m Breite ausgebaut.

Nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Wörth a.d.Isar (Stellplatzsatzung)“, Stand 08.02.2018, werden folgende **Richtzahlen für den Stellplatzbedarf** angegeben:

„1 **Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser** mit 1 WE gemäß Ziffer 2

1.1 bis 180 m² WoFl 2 Stellplätze
1.2 ab 181 m² WoFl. 3 Stellplätze

2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

2.1 Wohnungen bis 50 m² WoFl. 1 Stellplatz je Wohnung
2.2 Wohnungen von 50 m² WoFl bis 119 m² WoFl. 2 Stellplätze je Wohnung
2.3 Wohnungen ab 120 m² WoFl 3 Stellplätze je Wohnung [...]“

Erläuterung: WoFl = Wohnfläche

Im vorliegenden Fall werden zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Hierbei wird von einer großen Wohnung bis 119 m² und einer kleinen Wohnung bis 50 m² (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnung) ausgegangen. Demnach ergeben sich drei Stellplätze je Einzelhaus. Der dritte Stellplatz ist mit Planzeichen Nr. 15.2 lagegenau festgelegt. Ein ggf. erforderlicher vierter Stellplatz – sofern zwei große Wohnungen vorgesehen werden – ist in seiner Lage frei wählbar. Für Doppelhäuser ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Daher ist hier kein dritter Stellplatz festgesetzt.

■ Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen

Die Kanalstraße wird im Geltungsbereich von 3,5 m im Bestand auf 5 m Fahrbahnbreite verbreitert und in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt. Die breitere Bauweise verbessert somit auch die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Auf ausreichende Ausrundungen bei den Einfahrten in die landwirtschaftlichen Wege von der Kanalstraße aus wird im Zuge der Erschließungsplanung geachtet.

Am Nordrand des Geltungsbereiches wird der bestehende 3,5 m breite Wiesenweg auf Fl.Nr. 419/4, Gemarkung Wörth an der Isar, in seiner bestehenden Breite erhalten. Dieser wird mit Planzeichen 6.3 als „Verkehrsfläche öffentlich – Fußweg (wasserdurchlässige Beläge, hier als Wiesenweg)“ dauerhaft gesichert.

5.3 Grünordnerische Aspekte einarbeiten

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst gute Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und eine Eingrünung des zumindest mittelfristigen Siedlungsrandes im Süden und Westen zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes Unteres Isartal aufgegriffen. Der hohen Flexibilität innerhalb der Baugrenze stehen detaillierte zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung am westlichen und südlichen Ortsrand gegenüber. Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

- mit insgesamt neun Großbäumen überstellte Straßenräume bilden eine leistungsfähige Grünstruktur (Chinesische Wildbirne ‘Chanticleer’, Berg- oder Feld-Ahorn),
- 2 m breite Versickerungsmulden und Schotterrasen als Straßenbegleitgrün im Straßenraum (als bewachsene Bodenfilter für Mulden-Rigolen-System).

- Ausbildung eines durchgängigen Fußwegenetzes mit dem weiteren Wohnumfeld auch im Hinblick auf die herausragende Naherholungsfunktion des Landschaftsraums „Isar-Auwald“ für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wörth a. d. Isar,
- 8 m bis knapp 9 m breiter öffentlicher Grünzug im Süden, hier Ausbildung als extensive Wiesenflächen und ggf. mit Fußwegeverbindung als Trampelpfad (Abend-Spaziergang, Hunde-Gassi-Geher),
- 7 m breites Grünband am Westrand mit neun Großbäumen (Stiel-Eiche oder Winter-Linde) und acht öffentlichen Stellplätzen (Senkrechtparker) am Ortsrand westlich der Kanalstraße,
- Erhalt des Wiesenweges am Nordrand als Zäsur zur bestehenden Wohnbebauung aus den 90igern,
- je ein Großbaum pro Parzelle, ansonsten keine weiteren Vorgaben zu den privaten Grünflächen,
- Garagenzufahrten ohne Einfriedungen zur Straßenseite, in wasserdurchlässiger Bauweise.

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit einem Anteil öffentlicher Grünflächen von 12,7 % (ohne Wiesenweg). Durch die Ausweisung des 8,0 bis 8,8 m breiten Ortsrandes im Süden als Wiesenstreifen und dem 7 m breiten Grünstreifen am Westrand wird auch der besonderen Gewichtung des Belanges „Natur und Landschaft“ im Rahmen des im Süden angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes und die Minimierung der versiegelten Flächen gewürdigt.

Der im Falle einer zweiten Wohneinheit erforderliche dritte Stellplatz ist jeweils bereits lagemäßig festgesetzt. Dieser darf eingefriedet werden.

■ Raumkonzept – Ortsrandeingrünung –

Die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird durch den Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden, insbesondere am südlichen Ortsrand, gefördert.

Am **Ortsrand im Süden** wird eine extensive Wiesennutzung vorgegeben. Diese ist als magere Grasflur bzw. extensive Wiese mit autochthonem Saatgut herzustellen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Auf Gehölzpflanzungen wird hier bewusst verzichtet. Das Mähgut ist nach ein bis zwei Tagen aus den Flächen zu entfernen, Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig (vgl. Planzeichen 9.2 bzw. textliche Festsetzung 7.2.2). Gehölzpflanzungen sind hier nicht vorgesehen.

Der neue Ortsrand im Westen, angrenzend an die Kanalstraße, wird als 7 m breiter Streifen festgesetzt. Die zu pflanzenden Großbäume stehen 4 m entfernt zur landwirtschaftlichen Fläche westlich und 3 m entfernt von der Straßenkante. Bei Bedarf könnten noch ein Gehweg westseitig der Kanalstraße angelegt werden, ohne diese Bäume im Bestand zu gefährden. Die öffentlichen Stellplätze in diesem Streifen können so auch beschattet werden. Die Baumreihe am Westrand übernimmt hier eine wesentliche Funktion zur Verkehrsberuhigung am Ortseingang von Süden kommend und leistet zugleich eine raumwirksame Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft Richtung Westen.

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung und die Auswirkungen des Laubfalls. Der Abstand der Baumreihe westlich der Kanalstraße zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt mindestens 4 m.

■ Straßenräume und je ein Hausbaum pro Parzelle –

Entlang der Kanalstraße im Westen werden westseitig neun Straßenbäume festgesetzt. Hier ist einheitlich eine Baumart, z. B. Stiel-Eiche oder Winter-Linde zu verwenden. Hierdurch wird ein raumwirksamer Ortsrand Richtung Westen geschaffen.

In der Wohnstraße (Ringschluss) werden weitere neun Straßenbäume vorgegeben. Hier sollte je Straßenraum jeweils nur eine Baumart verwendet werden, um jeweils einen einheitlichen Charakter und Identität zu erzielen. Beispielsweise wären Feld-Ahorn, Berg-Ahorn oder die attraktiv blühende Chinesische Wildbirne 'Chanticleer' denkbar. Hier werden bewusst nur gezielt einzelne, wenige Bäume festgesetzt, um die Entwässerung im Mulden-Rigolen-System nicht zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt

6- zu beachten. Der Abstand von 2,5 m kann aufgrund der Anordnung sämtlicher Spartenträger im öffentlichen Straßenraum (Fahrbahn und Gehweg) jedoch nicht immer eingehalten werden. Bei Bedarf sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Innerhalb der privaten Hausgärten beschränkt sich die grünordnerische Vorgabe auf die Pflanzung eines Großbaums H 4xv StU 20-25. Als Baumarten bieten sich Obstbaum-Hochstämme, wie Birnen, Kirschen und Walnuss an, sowie der kleinwüchsige Feld-Ahorn 'Elsrijk', die Chinesische Wildbirne 'Chanticleer' und die Hainbuche.

Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist dieser Begründung auf Seite 16 beigelegt.

■ Flächenversiegelung

Die öffentlichen Straßenräume sind auf ein Mindestmaß begrenzt (Straßenbreite 5,0 m). Die Fahrflächen sind asphaltiert. Die öffentlichen Fußwege sind in gepflasterter Bauweise auszubilden (vgl. Planzeichen 6.4). Abweichend davon wird der bestehende Grünweg am nördlichen Rand des Geltungsgebietes sowie der dort hinführende Fußweg zwischen den Parzellen 24 und 25 als Wiesenweg in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt (vgl. Planzeichen 6.3).

Die Belagsflächen in den Hausgärten sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Die Garagenzufahrten sind zwingend in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kies- oder Schotterfläche auszubilden. Nur der öffentliche Teil der Zufahrten darf in wasserundurchlässiger Bauweise, als Asphaltdecke ausgeführt werden. Gemäß textlicher Festsetzung 7.6 sind Private Vorgärten zum Straßenraum hin – außer den Hauszuwegungen – als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z. B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen. Somit sind sogenannte „Steingärten“ hier nicht zulässig. Hiermit wird der Biodiversität Rechnung getragen.

Die acht öffentlichen Besucher-Stellplätze entlang der Kanalstraße sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Für den Bereich liegen sowohl ein Geländeaufmaß sowie eine Baugrunderkundung / Baugrundgutachten vor. Der Grundwasserspiegel wurde durch die Schürfen im Mittel bei 365,3 ($\pm 0,3$) m ü. NN erkundet. Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss: „Unter Berücksichtigung der vorliegenden Monatsmittelwerte, der Lage des geplanten Baugebiets und der Grundwasserfließrichtung zuzüglich eines Aufschlags in Folge der geschätzten Abweichung der Tagesmittelwerte vom Monatsmittel ist für das Untersuchungsgebiet ein Bemessungswasserstand von ca. 366,5 m ü. NN abzuschätzen.“

Nach einem Aufmaß vom Mai 2019 befindet sich das bestehende nahezu ebene Gelände in Höhenlagen von 367,0 müNN bis 368,0 müNN.

Das Grundwasser befindet sich gemäß Baugrunderkundung / Baugrundgutachten im Mittel bei ca. 366,5 müNN (Bemessungswasserstand). Somit ergibt sich ein mittlerer **Grundwasserflurabstand von 0,5 m bis 1,5 m**.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG).

Die **Straßenentwässerung** erfolgt über offene Mulden in zwei Meter breiten Streifen neben der Fahrbahn. Unter den Mulden befinden sich als zusätzlicher Speicherraum Rigolen. Diese bilden mit den Mulden eine Einheit als Mulden-Rigole. Der Bemessungsregen wird gemäß DWA-A 138 mit $n=0,1$ angesetzt. Die Entwässerungsanlagen liegen im Anwendungsbereich des Freistellungsverfahrens (NWFreiV), da jeweils unter 1.000 m² versiegelte Fläche an eine Mulden-Rigole angeschlossen werden.

Die Versickerung über die belebte Oberbodenzone hat die erste Priorität, siehe auch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 13.09.2019. Für die Genehmigungsfreiheit wird auch auf den Schwellenwert 1.000 m² aus der NWFreiV verwiesen. Jedoch enthalten die NWFreiV und die dazugehörige TRENGW mehrere Kriterien. Nur wenn diese eingehalten werden, kann auf ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren verzichtet werden. Die NWFreiV gibt einen Mindestabstand von 1 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände vor. Für die Einholung der notwendigen Genehmigungen ist der Bauherr verantwortlich. Diese müssen vor Erschließungsbeginn vorliegen.

Eine Erschließungsplanung ist bereits beauftragt. Die Vorgaben der NWFreiV und der TRENGW wurden geprüft und werden eingehalten. Daher ist nach aktuellem Stand eine erlaubnisfreie Versickerung zu erwarten. Der Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände (MHGW) liegt gemäß dem vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros IMH vom 17.06.2019 bei 366,50 mÜNN sowie die Straßenoberkante bei etwa 368 und die Sohle der Mulden bei über 367,50 mÜNN. Der notwendige Abstand wird somit eingehalten.

Quellen: Geotechnischer Bericht, Baugrunderkundung, Baugutachten, Erschließung WA Schlossparkschwaige BA IV, West, Projektnummer 19161394-2 (1. Ausfertigung) Wörth an der Isar, IMH Ingenieurgeellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, 17.06.2019
Geländeaufnahme zur weiteren Planung, Höhenlinien 0,10 m, Ingenieurbüro Schmechtig, Eichenstraße 9, 84061 Ergoldsbach, 16.05.2019

7. Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das Baugbiet im Osten und die Lage an der Kanalstraße sind bereits mehrere Spartenanschlüsse vorhanden. Es erfolgte bereits eine erste Abstimmung in Form eines Spartertermins am 02.09.2019.

■ Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isargruppe 1 Ohu sichergestellt. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind bereits Leitungen zur Wasserversorgung vorhanden (vgl. blaue Darstellung in der Abbildung rechts).

■ Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreibere Überlandzentrale Wörth (ÜZW) in Altheim. Die im Planungsbereich befindliche Niederspannungs-Freileitung wird im Zuge der Erschließung erdverkabelt. Die 20 kV-Freileitung soll nach Möglichkeit noch im Winter 2019/2020 abgebaut werden.

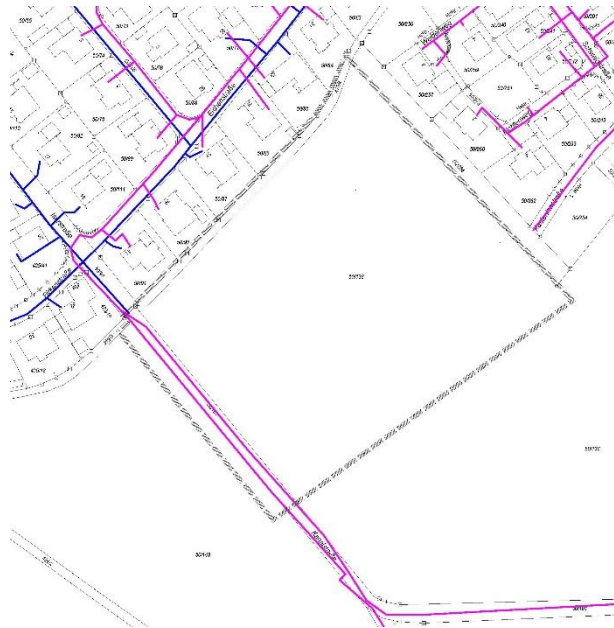
Die Lage der Kabelverteilerkästen und Straßenbeleuchtungsmasten auf Privatgrundstück ist in Teilbereichen unvermeidbar. Dies wird im Zuge der Kaufverträge an die späteren Bauwerber weitergegeben. Die öffentliche Straßenraumbeleuchtung wird mit LED als Leuchtmittel ausgestattet. Die Lage der geplanten Baumstandorte in Wechselwirkung mit den geplanten Straßenleuchten wurde zum Planstand Entwurf geprüft, optimiert und mit der Überlandzentrale Wörth abgestimmt (vgl. Abbildung rechts, Straßenlampenstandorte hier als rote Punkte).

■ Gasversorgung

Eine Erschließung mit Erdgas ist bei positiver Wirtschaftlichkeit und in Abhängigkeit einer Erschließungsvereinbarung mit dem Erschließungsträger möglich.

■ Fernwärme

Entfällt



Lage der Leitungstrassen (o. M.)



Verortung der Straßenlampen (o. M.)

■ **Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind nicht vorhanden. Versorgungsleitungen sind gegeben. Das Telefon- und Kabelnetz der Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt. Im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung sind bereits Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden (vgl. pinke Darstellung in der Abbildung oben). Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Die Telekom hat im Rahmen des Spartentermins am 02.09.2019 angekündigt, hier Glasfaserkabel zu verlegen.

■ **Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Die Gemeinde Wörth a. d. Isar ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Niederaichbach-Wörth a. d. Isar mit eigener Verbandskläranlage. Es sind ausreichende Reserven für die zusätzlichen maximal 50 Wohneinheiten vorhanden. Hierzu liegt eine Bestätigung des Abwasserzweckverbandes vom 11.10.2019 vor, vertreten durch die Gemeinde Niederaichbach. Bei 27 Parzellen sollten bei rund 4 Einwohnergleichwerten je Parzelle für das Westgebiet 100 Einwohnergleichwerte Reserve vorhanden sein. Die Abwasserbeseitigung ist somit gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Die Oberflächenwässer von öffentlichen Flächen werden in den straßenbegleitenden Wiesenmulden versickert (Mulden-Rigolen-System).

Entsprechend dem Stand der Technik ist das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken mittels bewachsener Bodenfilter in den Pflanzflächen oder über geeignete bauliche Anlagen zu versickern.

Aufgrund der bestehenden Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Bereitstellung des **Löschwasserbedarfs** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Isargruppe 1 Ohu mit Schreiben vom 29.08.2019 hingewiesen, dass hier die Richtwerte von bis zu 96 m³/h (Löschgruppe 2), über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 15 m Vordruck sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb aus den Brunnen des Zweckverbandes in die Erdbehälter Mirskofen und Niederaichbach zur Verfügung stehen. Die konkreten Betriebsdrücke und Entnahmemengen an den bereits bestehenden Überflur- und Unterflurhydranten für den Löschwasserbetrieb können mit Hilfe einer Rohrnetzrechnung oder einer Durchflussmessung ermittelt werden. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu übernehmen.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

8. Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Da sich hier nur weitere Wohngebiete befinden, sind keine Konflikte zu erwarten. Allerdings sind im vorliegenden Fall die **Geruchsemissionen der Kläranlage in 430 m Entfernung im Süden** zu nennen. Auf diese wird mit Hinweis 10. explizit hingewiesen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

■ **Strom- und Gasleitungen**

Im bzw. am Rande des Geltungsbereichs verläuft eine Freileitung quer durch das Gebiet. Es handelt sich um 20 kV-Freileitung der Überlandwerke Altheim (ÜZW).

■ **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

■ **Denkmalschutz**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-,

Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

10. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m ²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Hauptbaukörper	6.464	30,7
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Nebenanlagen (Garagen)	1.373	6,5
nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Flächen für den dritten Stellplatz	474	2,3
private Erschließungsflächen (v. a. Garagenzufahrten)	913	4,3
nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Hausgärten	5.251	25,0
Wohnbauflächen Nettobauland gesamt	14.475	68,8
Verkehrsflächen öffentlich – Wohnstraßen –	1.411	11,5
Verkehrsflächen öffentlich – Grundstückszufahrten –	133	0,6
Gehweg öffentlich, straßenbegleitend	616	2,9
Fußweg öffentlich (Wiesenweg)	611	2,9
Stellplätze, öffentlich (angrenzend an Kanalstraße)	120	0,6
öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün	1.361	6,5
öffentliche Grünfläche – Ortsrand im Süden (extensive Wiesennutzung)	1.312	6,2
Geltungsbereich gesamt	21.039 m²	100,0

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796) das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. L, S.2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. S. 706).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch das Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 G vom 13.05.2019 (S. 706).
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354 das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7.3

7.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume raumwirksame Einzelbäume in den Wohnstraßen und in der öffentlichen Grünfläche sowie als Hausbaum in den Privatgärten (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.1, 13.2 und Punkt 7.1.1).

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn	Straßenbaum / Hausbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Straßenbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Hausbaum
Juglans regia	Walnuss	Hausbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hausbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	Straßenbaum / Hausbaum
Pyrus communis	Birne in Sorten	Hausbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Grünstreifen westlich Kanalstraße
Tilia cordata	Winter-Linde	Grünstreifen westlich Kanalstraße

Hausbäume Neupflanzung je eines **Großbaumes**, Obstbaum-Hochstamm, pro Parzelle in den privaten Grundstücken, (siehe **Planzeichen 13.2** und textliche Festsetzung 7.1.1 und 7.3)

Pflanzqualität: Hochstamm H 4 x verpflanzt, StU 20-25, mit Ballen

Walnuss Juglans regia

Birnen in Sorten: Gellerts Butterbirne
Gute Graue
William Christbirne

Pyrus calleryana Chanticleer' Chinesische Wild-Birne

Kirschen in Sorten: Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche
Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche Ludwigs Frühe

Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

Apfel in Sorten: Danziger Kantapfel
Fromms Goldrenette
Gehrsers Rambour
Gravensteiner
Jakob Fischer
Landsberger Renette
Maunzen

Malus sylvestris Holz-Apfel

Malus Mill. Zier-Apfel in Sorten

Zwetschgen in Sorten: Hauszwetschge
Nancymirabelle

weitere Obstbäume Quitten Konstantinopeler Apfelquitte
Portugisische Birnenquitte

Speierling Sorbus domestica

■ **mögliche Pflanzungen in den Hausgärten**

Obstbäume in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten**

Laubbäume **d.h. mittelgroße Bäume,**
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Kleinkronige Bäume **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14**

Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke
hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn	(nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Forsythia europaea	Goldglöckchen	
Ligustrum vulgare *	Liguster	
Syringa vulgaris	Flieder	

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt