

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 25

Allgemeines Wohngebiet Schlosspark-Schwaige – Nordost

VORENTWURF

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 02. März 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass.....	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1 Abgrenzung Geltungsbereich.....	3
2.2 Lage im Raum.....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation.....	4
3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	5
4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung.....	6
4.1 Planungsauftrag.....	6
4.2 Standortwahl.....	6
4.3 Städtebaulicher Kontext.....	7
5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 25.....	7
5.1 Entwicklung von Wohnbauflächen.....	7
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte.....	7
6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	8
7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	9
8. Ver- und Entsorgung.....	9
9. Immissionsschutz.....	10
10. Nachrichtliche Übernahmen.....	10
11. Flächenbilanz.....	11
■ Rechtsgrundlagen.....	12

Anlagen

■ Umweltbericht nach § 2 a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 25 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosspark-Schwaige - Nordost“ der Gemeinde Wörth a. d. Isar.....	34 Seiten mit
- Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
- Ausgleichsflächenkonzept FI.Nr. 59 Tfl. Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar.....	M 1 : 1.000
- Ausgleichsflächenkonzept FI.Nr. 104/24 Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar.....	M 1 : 1.000

1. Anlass

Aufbauend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 24 der Gemeinde Wörth an der Isar vom 03.07.2020, Entwurfsverfasser: Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BADLA, Landshut, wird im Osten des Ortes Wörth an der Isar kleinflächig ein neues **Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen**. Hierfür wird das **Deckblatt Nr. 25** zum Flächennutzungsplan aufgestellt, um insbesondere dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde und dem gegenwärtig dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

Der **Geltungsbereich** umfasst insgesamt 1,26 ha Allgemeines Wohngebiet, davon 0,85 ha Bauflächen sowie 0,14 ha Allgemeine Grünfläche und 0,27 ha Straßenverkehrsflächen.

Zeitgleich erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ mit flächengleichem Geltungsbereich.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Wörth an der Isar. Das Gebiet umfasst die Fl.Nr. 62 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2/20 und 2/61, Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit insgesamt 1,26 ha vorgesehen. Das Gebiet ist folgendermaßen umgrenzt:

- im Osten durch ein Grünland (Fl.Nr. 59) sowie zwei mit Wohngebäuden bebaute Privatgrundstücke (Fl.Nrn. 63 und 63/1), ein Teilstück des Rad- und Fußweges (Fl.Nr. 2/20 Tfl.) und die Landshuter Straße (2/61 Tfl.),
- im Norden durch ein Grünland (Fl.Nr. 56/2) und ein Privatgrundstück mit Wohnhaus (Fl.Nr. 64),
- im Westen ein großes Privatgrundstück mit einem Wohnhaus und umfangreichem, meist alten Gehölzbestände und Tierhaltung (Fl.Nr. 59/2), ein Teilstück des Rad- und Fußweges (Fl.Nr. 2/20 Tfl.) und die Landshuter Straße (2/61 Tfl.),
- im Süden durch die Badstraße Richtung Osten (Fl.Nr. 404/4) und die Privatparzellen sowie Straßen und Eingrünung des Bauabschnitts „Schlosspark-Schwaige – Ost“ (Fl.Nrn. 50/341, 50/331, 50/349 und 50/332).

Das bestehende Gelände steigt gemäß Aufmaß vom 11. März 2021 nach Nordosten **von 366,00 müNN** auf **368,50 müNN** an. Die Staatsstraße liegt deutlich höher bei bis zu **369,00 müNN**. Die Böschung an der St 2074 steigt nach Westen auf bis zu etwa 2,0 m an. Nördlich der Staatsstraße fällt das Gelände wieder nach Norden ab, im gemessenen Bereich um 1,5 m.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet vor allem als „landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau“ dargestellt. Im Westen liegt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), von einer allgemeinen Grünfläche eingerahmt. Es ragt geringfügig ins Gebiet hinein. Im Norden quert eine „überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze“, hier die Landshuter Straße, das Planungsgebiet.

2.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet in der Gemeinde Wörth an der Isar liegt ca. 17 km östlich des Stadtzentrums Landshut und ca. 11 km westlich des Zentrums der Stadt Dingolfing. Es liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wörth an der Isar. Das geplante Baugebiet liegt im Landkreis Landshut. Der Landkreis Dingolfing-Landau beginnt ca. 380 m östlich. Die Gemeinde- und die Gemarkungsgrenze verlaufen ca. 170 m im Süden. Etwa 400 m südlich des Geltungsbereichs fließt der Längenmühlbach, südlich davon die Isar. Der Gehölzmantel des Kellweihers grenzt im Osten an. Die Freizeitanlage WakeLake liegt nur wenige Minuten entfernt zu Fuß bzw. mit dem Rad.

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1970 und 2019 zeigt mit einem Einwohnerzuwachs von 974 Einwohnern auf 3.030 Einwohner ein deutliches, stetiges **Wachstum etwa um den Faktor drei** (Stand 2020, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Die Autobahn A 92 beeinflusst das Gemeindegebiet im Norden. Hier befinden sich insbesondere nahe der Autobahnausfahrt auch großflächige Gewerbe- und Industrieflächen.

Das Planungsgebiet ist in der naturräumlichen Feingliederung der Untereinheit 061 Unteres Isartal zuzuordnen. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit einem Schutzgebiet gemäß §§ 23-30 BNatSchG oder einem europäischen Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet auf Fl.Nr. 62, Gemarkung Wörth an der Isar, stellt eine Ackerfläche dar. Nach Norden steigt das Gelände um etwa 2 % von 366 müNN auf 368,5 müNN an. Im Norden liegt die Staatsstraße St 2074 – hier Landshuter Straße – im Planungsgebiet. Südlich parallel dazu verläuft ein etwa 2,3 m breiter Fuß- und Radweg. Südlich des Fuß- und Radwegs schließt ein artenarmes Straßenbegleitgrün an. Hier besteht eine südexponierte Böschung – im Westen mit bis zu 2 m Höhe, nach Osten auf Null auslaufend. Es handelt sich bei den vorhandenen Straßenbäumen um vier Spitz-Ahorn und eine Hainbuche.

Im Geltungsbereich steht ein Mast einer untergeordneten Freileitung, die sich in Ost-West-Richtung über das Gebiet spannt.

Im Nordosten grenzt auf Fl.Nr. 64 und 64/1 ein Einfamilienhaus mit Gartenbereich nach Westen an. Im Nordwesten grenzt auf Fl.Nr. 56/2 eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Im Westen grenzt ein schmales Privatgrundstück auf Fl.Nr. 59/2 Gemarkung Wörth an der Isar, an. Hier wird voraussichtlich eine verdichtete Wohnbebauung geplant. Westlich daran schließt sich wiederum ein großes Privatgrundstück auf Fl.Nr. 59/1. Diese sind locker bebaut und weisen einen alten Gehölzbestand auf. Auf der angrenzenden Fl.Nr. 59/2 steht ein Einfamilienhaus mit Satteldach, im südlichen Bereich ein kleiner Stall. Hier standen im November 2020 zwei Pferde und zwei Ziegen unter. Entlang der Zäune wachsen größere Bäume auf. Hierbei handelt es sich bei den Bäumen vor allem um Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Fichten (*Picea*), Weiden (*Salix spe.*), Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) bis 15 m Höhe.

Im Süden grenzt die Baustelle des Baugebiets „Schlosspark-Schwaige – Ost“ an. Große Teile der Erschließung sind fertiggestellt. Hier sind 17 Bauparzellen festgelegt. Bisher sind etwa die Hälfte der Gebäude vorhanden.

Im Osten grenzen an die nördliche Hälfte zwei Privatgrundstücke an den Geltungsbereich. Im Südosten grenzt ein Grünland an.

Die gegenwärtigen Nutzungen, Gehölze und Vegetationstypen sind im Plan Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 ablesbar. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013)** weist die Gemeinde Wörth an der Isar als **allgemeinen ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.6 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen. In der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2018 sind die genannten Inhalte unverändert dargestellt.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 13.12.2017) werden folgende Zielsetzungen ausgewiesen:

Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet selbst sowie die nähere Umgebung keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007). Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – befinden sich im näheren und weiteren Umfeld großflächige landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Hier ist das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal** zu nennen.

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 umfasst den Kellweiher und die Auwaldflächen weiter nach Westen bis Niederaichbach. Etwa 430 m östlich in der Nachbargemeinde Niederviehbach ist die Isar mit den Auwaldresten Richtung Osten als **Landschaftsschutzgebiet** nach Art. 10 BayNatSchG dargestellt (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 29.12.2006).

Der **Regionale Grünzug** „Regionaler Grünzug 6 - Isarauen östlich Landshut mit südlichen Isarleiten“ verläuft südlich entlang der Isar weiter Richtung Westen (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 04.02.2017).

Außerhalb verläuft zudem gemäß Regionalplan das „Trenngrün Nr. 11“ westlich von Wörth an der Isar, das **Trenngrün Nr. 12** liegt östlich etwa über dem Kellweiher (Anlage zur Dritten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 22.6.2009).

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 wurde von der Regierung von Niederbayern im Rahmen des Verfahrens zum vorangegangenen Baugebiet Projekt „Schlosspark-Schwaige – Ost“ für erforderlich gehalten, nicht verfügbare Bauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, um den Anforderungen an eine bedarfsgerechte und organische Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Der Forderung der Regierung von Niederbayern wurde nachgekommen. Die Rücknahme erfolgte auf Flächennutzungsplan-Ebene im Deckblatt Nr. 24 zum Flächennutzungsplan. Hier wurden durch Teilbereich B am südwestlichen Siedlungsrand 2,8 ha Wohnbaufläche entnommen.



Deckblatt Nr. 24, Teil B, 2020

Somit ergab sich rechnerisch ein **Saldo von – 1,24 ha** für „Schlosspark-Schwaige – Ost“. Die Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden zur Staatsstraße St 2074, die auch für eine weitere Erschließung von Wohnbauland einschließlich einer Entlastung der Erschließungssituation für das gesamte Baugebiet Schlosspark-Schwaige seitens der Gemeinde langfristig angedacht war, wurden bereits im damaligen Verfahren dargelegt und sollen nun umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Gebiets „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ umfasst 1,26 ha und entspricht somit in etwa dem Negativ-Saldo des vorangegangenen Bauabschnitts. Hierbei umfasst allein die bestehende Staatsstraße 0,11 ha, die nur am Anschlusspunkt der neuen Wohnstraße angepasst wird.

3.2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan



wirksamer Flächennutzungsplan 1979



Deckblatt Nr. 24, 2020

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Wörth an der Isar vom 27.06.1979 (Entwurfsverfasser: Ortsplanungsstelle für Niederbayern, Regierungsplatz 540, Landshut) zeigt im Geltungsbereich vor allem „landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau“. Im Westen liegt ein Allgemeines Wohngebiet (WA), von einer allgemeinen Grünfläche eingerahmt. Es ragt geringfügig ins Gebiet hinein. Im Norden quert eine „überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze“, hier die Landshuter Straße, das Planungsgebiet. Im Westen, westlich des Mischgebiets (MI) entlang der St 2074, liegt ein Reines Wohngebiet (WR). Im Südosten ist ein Biotop mit darin liegender „Feuchtfäche“ dargestellt. Östlich davon liegt ein Industriegebiet (GI), getrennt vom Biotop durch eine Allgemeine Grünfläche. Nördlich der Staatsstraße liegen weitere Flächen als „landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau“ sowie gliedernde Grünflächen. Im Nordwesten liegen Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete und eine Gemeinbedarfseinrichtung (Schule mit Bezeichnung).

Als **Ausgangsbasis** für das **Deckblatt Nr. 25** wird das Deckblatt Nr. 24 – Teilbereich A – wirksam seit 03.07.2020 (Entwurfsverfasser: Linke + Kerling, Landshut) verwendet, da hier das Baugebiet Schlosspark-Schwaige VI mit den Bauabschnitten BA I, BA II, BA III und BA „Ost“ bereits dargestellt ist.

Das Mischgebiet (MI) wurde kleinflächig erweitert. Im Süden angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Fläche des aktuellen Geltungsbereiches ist unverändert zum Plan von 1979. Der Bereich „Schosspark-Schwaige – West“ wurde im Verfahren nach § 13b BauGB erstellt und ist daher im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt.

Somit ergeben sich als Ausgangssituation für den Geltungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1,26 ha, davon 0,94 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, 0,13 ha Grünfläche, 0,08 ha Allgemeines Wohngebiet (WA) und 0,11 ha Staatsstraße, siehe auch Flächenbilanz in Kapitel 11. Diese werden nun in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Erschließungsstraßen und Allgemeinen Grünflächen überplant wird, siehe hierzu auch Kapitel 5.

Es entsteht westlich des Planungsgebiets ein sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Hier befinden sich vor allem zwei großzügige, privat genutzte Flurstücke.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die vorliegende Planung wird dem derzeit starken und stetig wachsenden Wohnraumbedarf in Stadt und Landkreis Landshut gerecht. Die Einwohnerzahl in Wörth an der Isar hat sich seit 1970 etwa verdreifacht (vgl. Kapitel 2.2). Es erfolgt eine mit 1,26 ha kleinflächige Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO in städtebaulich verträglicher Lage. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Wörth an der Isar ist auch die Anbindung des ganzen Gebiets „Schlossparkschwaige“ an die Landshuter Straße (St 2074) im Norden.

Aufgrund der mit rund 2 % Gefälle nahezu ebenen Geländesituation und attraktiven landschaftlichen Anbindung (offene Landschaft im Süden und Südosten), der bereits vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Ortsmitte von Wörth an der Isar bzw. der Schule und der Kirche im Ortszentrum handelt es sich um einen sehr gut geeigneten Standort für eine Wohnbebauung. Ein Allgemeines Wohngebiet grenzt im Flächennutzungsplan unmittelbar im Süden und Westen an.

Die Lagegunst und der Bedarf an Wohnraum werden hier höher gewichtet, so dass der Belang des Verbrauches landwirtschaftlicher Nutzflächen demgegenüber zurücksteht. Die Planung versucht durch differenzierte Gebäudestellung und minimierte Erschließungsfläche dem Anspruch eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

4.2 Standortwahl

Nachdem das Planungsgebiet bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene und bisher noch unbebaute Wohnbauflächen im Gemeindegebiet als Standortalternativen zu werten. Diese sind allerdings nurmehr kleinflächig unbebaut (Baulücken). Näheres hierzu siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.1.

■ 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 sehr untergeordnet vorhanden und der Gemeinde nicht zugänglich,
- auch sind keine leerstehenden Wohngebäude zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorhanden,
- große Bereiche des Gemeindegebiets sind für die Ausweisung eines Wohngebietes ungeeignet (Industriegebiet im Norden, Autobahn A 92, Vorgaben der Regionalplanung, vgl. Umweltbericht, Kapitel 6.1),
- Die Ackerzahl im Geltungsbereich liegt mit 53 unterhalb des Landkreisdurchschnittes von 56,
- aus Sicht der Gemeinde ist die vorliegende Planung entsprechend den Darstellungen des Gesamtkonzeptes die städtebaulich verträglichste Art der Ausweisung von Bauland im Gemeindegebiet Wörth an der Isar, die 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.

4.3 Städtebaulicher Kontext

Unter Berücksichtigung der Lage unmittelbar angrenzend an das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie der direkten Anbindung an den Ortskern und der günstigen Erschließungssituation auch in Hinblick auf die Entlastung und zusätzliche Anbindung für das bestehende Wohngebiet Schlosspark-schwaige ist das Planungsgebiet zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sehr gut geeignet. Es handelt sich daher beim Baugebiet „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ um eine städtebaulich begründbare Alternative. Im vorliegenden Fall erfolgt daher eine vertretbare Ausnahme vom landesplanerischen Ziel der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung (siehe auch Kapitel 4.1).

5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 25

5.1 Entwicklung von Wohnbauflächen

Im Deckblatt Nr. 25 werden 1,26 ha überplant. Es werden insgesamt rund 0,85 ha Wohnbauflächen (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Darstellung der Erschließungsflächen nimmt ca. 0,27 ha ein, wobei hier von 0,11 ha auf die bestehende Staatsstraße im Norden entfallen. Die Allgemeinen Grünflächen liegen vor allem entlang der Straßen sowie im Südosten und umfassen insgesamt 0,14 ha.

Für die städtebauliche Konzeption auf Flächennutzungsplanebene wesentlich sind die Eingrünung des Wohnbaugebietes und dessen Einbindung in den Landschaftsraum. Hierfür wesentlich sind die Ortsrandeingrünung im Südosten sowie die spürbare Grünzäsur zur Staatsstraße im Norden.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen von Süden über die Eibenstraße (= Wohnweg). Diese schließt im Westen an die Schwaigstraße an, die in nördlicher Richtung zur Landshuter Straße (= St 2074) führt.

Die maßgebliche Zufahrt und Haupterschließungsachse für das neue Gebiet wird die Fortführung dieser bestehenden Wohnerschließungsstraße aus dem sog. Bauabschnitt „BA II“ bzw. dem Bereich „Ost“ mit Anschluss an die Landshuter Straße im Norden.

Somit entsteht für das gesamte Wohngebiet „Schlossparkschwaige“ ein Ringschluss über das neue Gebiet „Nordost“ und eine zweite Zufahrt als östlicher Anschluss an die Staatsstraße St 2074.

Die Badstraße, die im Süden außerhalb nach Osten an die Landshuter Straße anschließt, stellt sich als aufgekiester Feldweg dar. Hier erfolgt kein Fahrverkehr

5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Lage und Erschließung **des Wohngebiets** sind derart angeordnet, dass das Landschaftsbild möglichst gering beeinträchtigt wird. Eine Einbindung in die Landschaft wird durch die bestehenden Gehölzbestände im Osten und Westen sowie weitestgehenden Erhalt der bestehenden Straßenbäume an der St 2074 gewährleistet.

Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt hierbei im Zuge des Deckblatts 25 auch eine Darstellung der wesentlichen Bäume, aber keine Differenzierung der Grünflächen.

Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** im Sinne eines landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes anzustreben, die insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind:

- Erhalt der bestehenden raumwirksamen Strukturen angrenzend im Osten und Westen außerhalb,

- Grünzäsur im Südosten als zusätzlicher Schutz der angrenzenden externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 59,
- Stärkung der Biotopvernetzungsstruktur durch Ausweisung der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 59 im Anschluss an das „Biotop“ im Südosten und zur Einbindung in die Landschaft,
- Neupflanzung von Großbäumen entlang der Hauptstraßenachse (leistungsfähige Kronenvolumina als Ausgleich für Aufheizen der Erschließungsflächen),
- Schaffung einer sinnvollen, internen Erschließung mit einer Reduzierung auf ein minimal nötiges Maß.

Auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist dann ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept zu erstellen, um auch der besonderen Gewichtung des Landschaftsbildes in Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen in der Gemeinde Wörth a. d. Isar.

Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 5.2, 5.3, 6.1 und 9.

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das **Fachgutachten zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB. Hier ist die Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in Bestandskategorien in Kapitel 5.2 vollumfänglich auf Flächennutzungsplanebene übertragbar.

Im Kapitel 5.3 wird für die **Flächennutzungsplan-Ebene ein Ausgleichsbedarf von 0,25 ha bis 0,59 ha** ermittelt. Die Kapitel 5.4 bis 5.7 sind hingegen ausschließlich auf die konkrete Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zugeschnitten.

In **Kapitel 9 „Allgemeinverständliche Zusammenfassung“** ist nachstehende abschließende Gesamtwirkungsbeurteilung formuliert. Die Einstufung der Bewertung des **Eingriffs für das Deckblatt Nr. 25** entspricht der Einordnung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt. Das Planungsgebiet selbst enthält aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes wenig floristisch bedeutsamen Landschaftselemente. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachgewiesen. Das Planungsgebiet stellt einen strukturarmen Teillebensraum / Wanderungskorridor für Tiere dar, der nur durch die nahe gelegenen Auwaldbereiche bzw. den Kellweiher einen gewissen Wert erhält. Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Vielzahl an Gehölzstrukturen geschaffen, die insbesondere für die Tierwelt in diesem Zusammenhang eine leistungsfähige Vernetzungsstruktur darstellen. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (St 2074) sowie die Industriegebiets- und Freizeitflächen im Norden und Osten, v. a. durch Lärm im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörth a. d. Isar mit Deckblatt Nr. 25 wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer

Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth a. d. Isar sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Laut **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)** befindet sich das gesamte Planungsgebiet einschließlich der näheren Umgebung in einem **wassersensiblen Bereich**. Hier ist das gesamte Isartal auch im Bereich der Ortslage ausgewiesen. Der **Kellweiher** mit seinen umgebenden Gehölzen grenzt im Südosten an. Südöstlich, etwa 40 m entfernt, liegt ein Weiher im sog. „Biotop“.

Nach dem Aufmaß durch das Ingenieurbüro Schmechtig, Ingenieure der Geodäsie, Eichenstraße 9, 84061 Ergoldsbach vom 11. März 2021 befindet sich das **bestehende Gelände** in Höhenlagen von 366,00 müNN auf 368,50 müNN, nach Nordosten steigend. Die Staatsstraße liegt deutlich höher bei bis zu 369,00 müNN. Die Böschung von der St 2074 zum Wohngebiet steigt von Osten, wo diese nahezu ausläuft, nach Westen auf bis zu etwa 2,0 m an. Nördlich der Staatsstraße fällt das Gelände wieder nach Norden ab, im gemessenen Bereich um 1,5 m.

Das **Grundwasser** befindet sich gemäß Baugrunderkundung / Baugrundgutachten für den Bauabschnitt BA „Ost“ - voraussichtlich vergleichbar im vorliegenden Gebiet - im Mittel bei ca. 366,0 müNN (Bemessungswasserstand). Somit ergibt sich voraussichtlich ein mittlerer **Grundwasserflurabstand von nahe unter der Geländeoberfläche** bzw. 3,00 m unterhalb der Straßenoberkante.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG) und **außerhalb amtlicher Überschwemmungsgebiete**. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet sich an der 525 m im Süden verlaufenden Isar.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isargruppe 1 Ohu sichergestellt. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs sind bereits Leitungen zur Wasserversorgung vorhanden.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Netzbetreibler Überlandzentrale Wörth (ÜZW) in Altheim.

■ Gasversorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet „Schlosspark-Schwaige – Ost“ im Süden sind von der Eibenstraße entsprechende Spartenanschlüsse gegeben.

■ Fernwärme

entfällt

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Verhältnisse im Untergrund analog zum Bereich „Schlosspark-Schwaige – Ost“ voraussichtlich nicht möglich. Ein Baugrundgutachten wird beauftragt. Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Pflanzflächen (Geländemulden, bewachsener Bodenfilter) oder alternativ in geeigneten baulichen Anlagen zu versickern. In den öffentlichen Flächen wird voraussichtlich ein Mulden-Rigolen-System eingesetzt. Aufschluss darüber wird ebenfalls das beauftragte Baugrundgutachten geben.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 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. Die ersten Wohnhäuser grenzen südlich des Planungsgebiets unmittelbar an. Da es sich hier ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, sind hier keine Konflikte zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Industriegebiet „GI Wörther Au“ beginnt etwa 130 m östlich. Die ersten baulichen Anlagen beginnen in 320 m Abstand.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes selbst sind keine Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Allerdings liegen mehrere Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld.

In weiterer Umgebung von ca. 400 m Entfernung liegen folgende nächstgelegene Denkmäler:

Bodendenkmal D-2-7340-0264: Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt.

Baudenkmal D-2-74-191-1: Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 19. Jh., Benehmen hergestellt.

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 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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.

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.

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

11. Flächenbilanz

	Flächennutzungsplan rechtswirksamer Plan		Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 25	
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO	0,08 ha	6,4 %	0,85 ha	67,5 %
Verkehrsflächen (überörtliche Hauptverkehrs- straße mit Ortsdurchfahrts- grenze sowie Hauptverkehrs- straßen)	0,11 ha	8,7 %	0,27 ha	21,4 %
allgemeine Grünfläche (mit gliedernder, trennender und abschirmender Funktion, von Bebauung freizuhalten)	0,13 ha	10,3 %	0,14 ha	11,1 %
Flächen für die Land- und Forst- wirtschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgarten- bau)	0,94 ha	74,6 %	-.-	-.-
Geltungsbereich	1,26 ha	100 %	1,26 ha	100 %

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- 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 § 3 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, Neufassung mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- 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 Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.