

Bebauungs- und Grünordnungsplan Schlosspark-Schwaige – Nordost

BEGRÜNDUNG

VORENWURF

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 |
| 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung | 5 |
| 4.1 Planungsauftrag | 5 |
| 4.2 Städtebauliche Gründe | 5 |
| 5. Wesentliche Planungsinhalte | 6 |
| 5.1 Wohnbebauung..... | 6 |
| 5.2 Erschließung | 8 |
| 5.3 Grünordnerische Aspekte | 10 |
| 6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB..... | 11 |
| 7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft..... | 13 |
| 8. Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 9. Immissionsschutz | 14 |
| 10. Nachrichtliche Übernahmen | 14 |
| 11. Flächenbilanz..... | 15 |
| ■ Rechtsgrundlagen..... | 16 |

Anlagen

| | |
|---|-------------|
| ■ Anhang zu den textlichen Festsetzungen 7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen | 17 |
| ■ 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

Das Baugebiet befindet sich im Unteren Isartal südlich der Ortsmitte von Wörth a. d. Isar, am östlichen Ortsrand gelegen. Die Planung grenzt nördlich an den Bauabschnitt „Ost“ des Allgemeinen Wohngebietes „Schlosspark-Schwaige“.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 25 durchgeführt. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Im Planungsgebiet handelt es sich derzeit v.a. um landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Staatsstraße St 2074, hier Landshuter Straße, quert das Gebiet im Norden.

Für den südlich angrenzenden Bauabschnitt „Schlosspark-Schwaige – Ost“ (17 Parzellen) besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 08.07.2020. Hierdurch ist auch der Straßenanschluss von Süden her vorgegeben. Die Wohnstraße im Süden setzt die Eibenstraße aus dem angrenzenden Bauabschnitt „Ost“ fort. Die Gemeinde Wörth a. d. Isar schafft hierdurch für das gesamte Wohngebiet „Schlossparkschwaige“ einen Ringschluss über das neue Gebiet „Nordost“ und eine zweite Zufahrt als östlicher Anschluss an die Staatsstraße St 2074.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst insgesamt 12.622 m². Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 definiert. In den Parzellen 1, 8 und 9 darf die GFZ bis zu 1,05 betragen. Es werden 14 Parzellen geplant, vor allem Einzel- und Doppelhäuser sowie am Nordrand zur Staatsstraße hin Mehrfamilienhäuser als baulicher Schallschutz.

Der Ausgleich von 3.090 m² wird extern mit 2.707 m² auf der im Osten unmittelbar angrenzenden Fl.Nr. 59, Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar, erbracht. Der weitere externe Ausgleichsbedarf von 383 m² wird auf Fl.Nr. 104/24, Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar, erbracht.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich WA „Schlosspark-Schwaige - Nordost“ befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Wörth an der Isar. Er liegt im Landkreis Landshut, der Landkreis Dingolfing-Landau beginnt ca. 370 m östlich. Die Gemeinde- und die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Niederaichbach bzw. zur Gem. Hüttenkofen verläuft ca. 175 m südlich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 62 und Teilflächen der Fl.Nrn. 2/20 und 2/61, Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar. Er wird von folgenden Flurnummern der Gemarkung Wörth an der Isar 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 und 64/1),
- im Westen ein großes Privatgrundstück mit einem Wohnhaus und umfangreichem, meist alten Gehölzbestande 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 Planungsgebiet auf Fl.Nr. 62, Gemarkung Wörth an der Isar, stellt eine Ackerfläche dar. Nach Norden steigt das Gelände um etwa 2 %. 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 Osten ragt ein schmaler, artenarmer, ackerbegleitender Randstreifen ins Gebiet. Neben Gräsern konnten vereinzelt Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) neben Baumsprösslingen nachgewiesen werden.

Im Nordosten grenzt auf Fl.Nr. 64 und 64/1 ein Einfamilienhaus mit Gartenbereich nach Westen an. Daran westlich anschließend auf Fl.Nr. 56/2 liegt eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Im Westen grenzt ein schmales Privatgrundstück auf Fl.Nr. 59/2 Gemarkung Wörth an der Isar, an den Geltungsbereich. Westlich daran schließt sich wiederum ein großes Privatgrundstück auf Fl.Nr. 59/1. Diese sind locker bebaut und weisen einen alten Gehölzbestand auf. Dieser ist 17-20 m hoch und wurde im Grenzbereich nach Süden deutlich zurückgeschnitten. Auf der angrenzenden Fl.Nr. 59/2 steht ein Einfamilienhaus mit Satteldach. Im südlichen Bereich steht 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 spec.*), Weiden (*Salix spec.*), 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. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes enthält der Umweltbericht im Kapitel 3.1, Seiten 7-9.

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

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

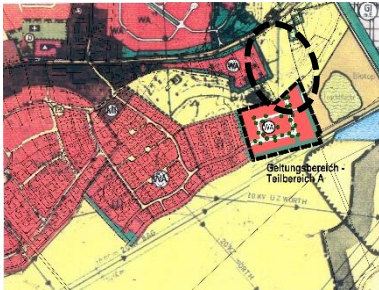
Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (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 Wiesenbrüteregebiete 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 (vgl. Abbildung im Umweltbericht Seite 31). 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 - Isaraue 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).



Deckblatt Nr. 24, 03.07.2020

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

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Gemeinde Wörth an der Isar strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung (14 Parzellen) einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im östlichen Landkreis Landshut, einer Wachstumsregion gerade auch im Hinblick auf die Nähe zum BMW-Standort in der Stadt Dingolfing, an. Die Planung erfolgt aufgrund der derzeit gegebenen enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Wörth a. d. Isar. Das Wohnbaugebiet Schlosspark-Schwaige VI – Bauabschnitt II ist bereits bis auf eine Parzelle vollständig bebaut. Im Bauabschnitt III sind nur noch fünf Parzellen unbebaut. Die gemeindeeigenen Parzellen der neuesten Bauabschnitte „Ost“ – in Kraft seit 08.07.2020 – und „West“ – in Kraft seit 02.04.2020 – sind allesamt vergeben, die Bebauung erfolgt derzeit. Ziel des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Baulandbereitstellung zu fördern. Die Flächen werden, wie auch schon die Gebiete „Ost“ und „West“, nach einem Punktemodell vergeben. Zudem soll ein Anschluss des gesamten Gebiets Schlosspark-Schwaige an die Staatsstraße erfolgen und somit der bestehende Anschluss an die Staatsstraße im Westen über das Ortszentrum entlastet werden.

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Wörth an der Isar sind seit Jahrzehnten stark steigend. Zwischen 1970 und 2019 hat sie die **Bevölkerungszahl** von 974 Einwohnern auf 3.030 Einwohner **etwa verdreifacht** (Stand 2020, 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 2019 bei 256, die Zahl der Zugezogenen bei 333.

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 Städtebauliche Gründe

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wörth a. d. Isar und der derzeit enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen. Der Geltungsbereich eignet sich besonders durch seine Lage am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen und zur der daran grenzenden freien Landschaft im Süden, verbunden mit dem angrenzenden hochwertigen Naherholungsraum des Isar-Auwaldes. Zudem liegt eine sehr günstige Erschließungssituation vor, auch in Hinblick auf die Verbesserung der Erschließung der bestehenden Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Wörth.

Mit der Planung wird das langfristige Ziel der Gemeinde Wörth a. d. Isar umgesetzt, verkehrstechnisch einen **Ringschluss zur Landshuter Straße im Norden herzustellen** (vgl. Entwicklungskonzept für die Gemeinde Wörth, Bauteam jacoop, 2001). Siehe hierzu auch Kapitel 5.2 der vorliegenden Begründung.

Die Erschließung wird durch eine mind. 5,0 m breite Wohnerschließungsstraße gewährleistet. Diese verbindet künftig das Gebiet „Schlosspark-Schwaige – Ost“ im Süden sowie den daran grenzenden Bauabschnitt BA II mit der Staatsstraße St 2074 (= hier Landshuter Straße) im Norden. Im Norden schließt der geplante Gehweg an den Gehweg entlang der Staatsstraße an und führt ins Zentrum von Wörth an der Isar bzw. nach Osten zum WakeLake.

Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bauabschnitt „Schlosspark-Schwaige Ost“. Es erfolgt eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.

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:

- Lage am Ortsrand mit Blick auf die freie Landschaft und die Isarhangleite, auf der von der Autobahn abgewandten Seite des Siedlungskörpers,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen und Spielplatz in der Schwaigstraße,
- fußläufige sehr gute Erreichbarkeit (ca. 5 min) des Ortszentrums entlang der Landshuter Straße mit Kirche, Rathaus, Nahversorgung sowie Schule und Kinderhort,
- vorhandener Bahnanschluss im Ort für Auspendler sowie verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle Wörth im Nordwesten des Siedlungsbereiches (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing unter 30 min),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Zuordnung externer Ausgleichflächen im Nahbereich.

■ **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.

■ **städttebauliche 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. Lediglich in den Parzellen

7, 8 und 9 darf die GFZ bis zu 1,05 betragen, da hier bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind als zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss als Vollgeschoss. Es sind in den Parzellen 1-4 und 12-14 Einzelhäuser mit Sattel-, Zelt-, Pult- und Walmdach geplant, die als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse aufweisen können. Je Wohngebäude sind hier maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In den Parzellen 5, 6, 10 und 11 sind nur Doppelhäuser zulässig mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

In der Parzelle 7 sind bis zu fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude, in Parzelle 8 bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude und in Parzelle 9 maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Angrenzend südlich an die Staatsstraße St 2074 soll durch die größeren und höheren Gebäude mit vorgelagerten Carports bzw. Garagen auch ein wirksamer Schallschutz für das Gebiet entstehen.

Die Grundstücksgrößen sind vor allem mit 425 m² bis 579 m² angedacht. Die Parzelle Nr. 7, 8 und 9 sind für eine Nutzung als Mehrfamilienhaus vorgesehen und zwischen 818 m² und 1.105 m² groß. Dies ist vor allem der nötigen Erschließung der Grundstücke geschuldet sowie dem nötigen Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die **Dachneigung** ist auf 5° bis 22° begrenzt. In den Parzellen 1-6 und 10-14 dürfen auch Flachdächer verwirklicht werden. Im östlichen Gebäudeteil des Hauptbaukörpers der Parzelle Nr. 7 ist das Flachdach auf einer Länge von 5 m zwingend.

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 „Schlosspark-Schwaige – Ost“ bzw. auch „Schlosspark-Schwaige – West“.

Die Wandhöhe ist mit 6,30 m festgesetzt, die Firsthöhe auf 10 m. Nur für die Parzellen, in denen ein Flachdach zulässig ist (Nr. 1-6 und 10-14) bzw. zwingend ist (Nr. 7); beträgt die maximale Wandhöhe bei einem Bau mit Flachdach 7,4 m. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante mittig im Bereich der festgesetzten Garagenzufahrt. Der First gemäß Planzeichen 15.5 darf um 90° gedreht werden, mit Ausnahme der Parzellen 7, 8 und 9.

Die Garagen und Carports werden als Nebenanlagen zeichnerisch gekennzeichnet (Ziffer 15.1 und 15.2). Carports sind in den Parzellen 8 und 9 festgesetzt. Garagendächer mit einer Neigung bis 15° können auch 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.

Auf Fl.Nr. 59/2, unmittelbar westlich angrenzend, wird derzeit eine verdichtete Wohnbebauung geplant. Deren Erschließung erfolgt von Westen über die Fl.Nr. 59/1.

■ Geländeverlauf und Kellergeschosse als wasserdichte Wannan

Der künftige Geländeverlauf orientiert sich nach der Höhenlage der Erschließungsstraßen (Geländeauffüllung auf etwa 367,5 müNN im Süden, ansteigend bis auf etwa 368,5 müNN im Norden an der Staatsstraße, vgl. Anschlusshöhen im Bauabschnitt BA „Ost“, Aufmaß IB Schmechtig vom 11.03.2021). Hierfür wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine Detailplanung vom Planungsbüro Niedenzu, Jahnstraße 22a, 93080 Pentling, erstellt.

Als **Bezugshöhe** für die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante mittig im Bereich der geplanten Garagenzufahrten vorgegeben. Eine Vergleichsgröße für den derzeitigen Geländeverlauf (= Ausgangssituation) stellen die Höhenlinien in 0,25 m Schritten nach dem Aufmaß vom 11.03.2021 dar, die der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000, als Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen sind.

In der **Baugrunderkundung / Baugrundgutachten**, Gemeinde Wörth an der Isar, Erschließung WA Schlossparkschwaige **BA IV, Ost** 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 Unterkellerungen 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.“ Das Gebiet „Schlosspark-Schwaige Ost“ grenzt unmittelbar südlich an, daher kann **näherungsweise von ähnlichen Böden und Standortbedingungen ausgegangen** werden.

Aufgrund des hoch ansteigenden Grundwassers wird die Ausbildung der Keller als wasserdichte Auftriebswannen bzw. Gründungen und Bodenplatten in Sperrbeton dringend empfohlen (siehe textlicher

Hinweis 10.). Hierdurch kann länger andauernden drückenden Grundwasserverhältnisse an den Keller- außenwänden 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 bis 1 m Höhe sind ausnahmsweise am östlichen Rand der Parzellen 1-6 zulässig, um hier das Gelände abzufangen, das im Osten deutlich tiefer liegt (vgl. textliche Festsetzung 7.6).

Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

■ Erneuerbare Energien

Auf die Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, wird mit dem textlichen Hinweis 9. aufmerksam gemacht. 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 was- serrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Antragsunterlagen sind dann von einem entsprechend zertifizierten Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) beim Landratsamt Landshut einzu- reichen. Erdwärmesonden sind nicht möglich.

Eine Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

5.2 Erschließung

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

Darüber hinaus erfolgt eine Erschließung über die Eibenstraße im Süden über den bereits weitgehend bebauten Bereich „Ost“. Dieser führt zur Schwaigstraße des Bauabschnitts BA II, die Richtung Norden an die Landshuter Straße (= Staatsstraße St 2074) anschließt.

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. Insbesondere für das neue Baugebiet, den Bauabschnitt „Ost“ sowie den Bauabschnitt II entsteht so eine noch bessere überörtliche Anbindung und zweite Zufahrt im Notfall, z. B. für die Feuerwehr. Die beste- henden Erschließungsstraßen und das Ortszentrum werden entlastet.



Luftbild aus dem Jahr 2020, bisherige (rot) und neue, zusätzliche Erschließung (lila)

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.

Die Verkehrsflächen sind durch die gewählte Erschließungsvariante deutlich reduziert. Lediglich 18,1 % der Fläche des Geltungsbereichs werden für Verkehrsflächen – die der Staatsstraße ausgenommen – verwendet. 67,5 % der Flächen entfallen auf private Grundstücksflächen, 14,4 % auf die Staatsstraße samt begleitenden Grünflächen und Rad- und Fußweg.

Der Geltungsbereich selbst wird durch eine Wohnerschließungsstraße mit mind. 5,0 m Fahrbahnbreite, 3,5 m öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün als Versicherungsmulden (bewachsener Bodenfilter) und Schotterrasen und 1,5 m Gehweg (Pflaster) erschlossen. Im Süden, im Anschluss an das Gebiet „Schlosspark-Schwaige – Ost“ wechselt der Gehweg auf die östliche Seite der Fahrbahn, ebenso die 3,5 m breiten Mulden. Dadurch rücken die Westgärten der Parzellen östlich der Erschließungsstraße (Nr. 1-7) von der Straße ab. In diesem Bereich wird die Straße aufgeweitet. Ebenfalls weitet sich die Straße Richtung Anschluss an die Staatsstraße auf. Die Hauptachse mit Gehweg verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung. Durch den leicht geschwungenen Verlauf der Straße soll die Fahrgeschwindigkeit im Wohngebiet reduziert werden.

Die Parzellen mit den Einzelhäusern, in denen mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind – Parzellen Nr. 7, 8 und 9 – sind über eine private Erschließungsstraße von meist 6,0 m Breite an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden. Eine Vermessung des Bestandes der Staatsstraße ist bereits beauftragt. Im Laufe des Verfahrens wird der geplante Straßenanschluss daran angepasst.

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 in den Parzellen 1-4 und 12-14** zugelassen. Hierbei wird von einer großen Wohnung bis 119 m² und einer kleinen Wohnung bis 50 m² (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnung) ausgegangen. Es ergeben sich daher drei festzulegende Stellplätze je Einzelhaus. Der dritte Stellplatz ist mit Planzeichen Nr. 15.3 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.

In den Parzellen 7, 8 und 9 werden je maximal zulässiger Wohneinheit zwei Stellplätze festgesetzt, da auch hier von kleinen Wohnungen ausgegangen wird. In Parzelle 7 sind vier Doppelgaragen sowie zwei offene Stellplätze westlich des Hauptbaukörpers festgelegt.

Am **Nordrand der Parzellen 8 und 9** werden die **Carports als durchgehende bauliche Kante** festgesetzt, um einen gewissen baulichen Schallschutz für die Wohngebäude südlich davon gegenüber der Staatsstraße im Norden zu schaffen. Im Carport der Parzelle 8 sind sechs Stellplätze vorhanden, zwei weitere werden beiderseits des Hauptbaukörpers als Stellplatz festgesetzt. Einer davon ist mit 3,0 m Breite auch barrierefrei nutzbar. In Parzelle 9 sind im Carport neun Stellplätze verfügbar sowie drei Stellplätze offen neben dem Hauptbaukörper, einer davon barrierefrei. Für die Carports sind analog zu den Garagen 6 m Breie – für zwei Fahrzeuge – veranschlagt.

5.3 Grünordnerische Aspekte

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

- mit insgesamt neun Großbäumen überstellte Straßenräume bilden eine leistungsfähige Grünstruktur (Chinesische Wildbirne 'Chanticleer', Berg- oder Feld-Ahorn),
- Erhalt von fünf der sechs Bestandsbäume südlich des Rad- und Fußwegs entlang der Staatsstraße,
- 3,5 m breite Versickerungsmulden und Schotterrasen als Straßenbegleitgrün im Straßenraum als bewachsene Bodenfilter in Form eines Mulden-Rigolen-Systems,
- 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,
- bis 10 m breite öffentliche Grünfläche im Südosten, hier Ausbildung als extensive Wiesenflächen angrenzend an externe Ausgleichsfläche im Osten,
- je ein zu pflanzender Großbaum pro Parzelle,
- Verbot sog. „Steingärten“: Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin – außer den Hauszuwegungen – als Grünflächen mit geschlossener Vegetation herzustellen,
- Garagenzufahrten ohne Einfriedungen zur Straßenseite, in wasserdurchlässiger Bauweise.

Insgesamt entsteht ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept mit einem Anteil öffentlicher Grünflächen von 11,9 %.

Eine Vermessung des Geländes durch das Ingenieurbüro Schmechtig liegt mit Datum vom 11.03.2021 vor. Hierbei wurden auch der grenzständige Gehölzbestand aufgenommen (vgl. Darstellung in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000). Besonders am westlichen Rand des Planungsgebiets ist mit einer deutlichen Verschattung der Grundstücke zu rechnen.

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 in den Parzellen 1-4 und 10-14 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 gefördert.

Am **Ortsrand im Südosten** 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. Mähgut ist nach ein bis zwei Tagen zu entfernen, Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig (vgl. Planzeichen 9.2 bzw. textliche Festsetzung 7.2.2).

Im Norden – nördlich der Carport- bzw. Garagenreihe der Parzellen 7 bis 9 – entlang der Landshuter Straße wird die bestehende öffentliche Grünfläche erweitert. Hier wird ebenfalls extensive Wiese hergestellt, Herstellung und Pflege entsprechen der extensiven Wiese als Ortsrand im Südosten.

Im Westen angrenzend besteht auf Fl.Nr. 59/2, unmittelbar westlich angrenzend, ein alter Gehölzbestand. Das Gebiet wird derzeit überplant. Es ist mit einer deutlichen Auslichtung des Baumbestandes zu rechnen.

Die **Grenzabstände** zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung und die Auswirkungen des Laubfalls. Die östlich angrenzende Fl.Nr. 59 ist im Eigentum der Gemeinde Wörth an der Isar.

Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen beiderseits der Landshuter Straße werden erhalten. Die exakten Abgrenzungen werden zum Stand Entwurf an die Geländevermessung angepasst.

■ Straßenräume und je ein Hausbaum pro Parzelle

An der geplanten Straße werden entlang des Gehwegs sieben Straßenbäume festgesetzt. Hier sollte je Straßenraum jeweils nur eine Baumart verwendet werden, um einen einheitlichen Charakter und Identität zu erzielen. Beispielsweise wären Feld-Ahorn, Berg-Ahorn oder die Chinesische Wildbirne 'Chanticleer' denkbar. Nördlich der Parzelle 8 werden in der öffentlichen Grünfläche zwei weitere Großbäume festgesetzt.

Es werden bewusst gezielt einzelne Bäume festgesetzt, um die Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerung im Mulden-Rigolen-System nicht zu stark einzuschränken. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen gilt es das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe hier u. a. Abschnitt 6, zu beachten.

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, Kirschchen und Walnuss an, sowie der kleinwüchsige Feld-Ahorn 'Elsrijk', die Chinesische Wildbirne 'Chanticleer' und die Hainbuche.

Durch die vorliegende Planung mit der Anpassung des Straßenanschlusses zum Gebiet „Ost“ südlich angrenzend entfällt in dem im Bau befindlichen Gebiet „Ost“ planerisch ein Straßenbaum. Dieser ist jedoch zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht gepflanzt.

■ Flächenversiegelung

Die öffentlichen Straßenräume sind auf ein Mindestmaß begrenzt (Straßenbreite 5,0 m). Die Fahrflächen sind asphaltiert. Die herzustellenden öffentlichen Gehwege sind in gepflasterter Bauweise auszubilden (vgl. Planzeichen 6.3). Abweichend davon wird der bestehende Rad- und Fußweg am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, parallel zur Landshuter Straße - in seiner Bauweise nicht festgesetzt (vgl. Planzeichen 6.2). Dieser wird lediglich für den benötigten Anschluss an die Staatsstraße unterbrochen. Im Osten und Westen entstehen zwei Bänder extensive Wiese als öffentliches Grün, die nicht versiegelt werden.

Die Belagsflächen in den Hausgärten sollten auf das Mindestmaß begrenzt werden. 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. In den Parzellen 8 und 9 werden anstatt Garagen Carports festgesetzt, dadurch entfällt hier die versiegelte Aufstellfläche. 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.

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 im Planungsgebiet.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Es handelt sich zu einem großen Teil um landwirtschaftliche Nutzflächen. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den Geltungsbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker), die Landshuter Straße mit Fuß- und Radweg, die Altgras-Krautbestände mit Gehölzaufwuchs im Westen sowie intensiven Grünstreifen erfolgt eine Einstufung in **Bestandskategorie I**. Für die Fläche der Straßenbäume sowie die Baum-Strauch-Hecken ergibt sich die **Bestandskategorie II**.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO geplant. Der Geltungsbereich umfasst 12.622 m². Es wird eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,35 und die GFZ bei 0,7 bzw. 1,05 in den Parzellen 7-9. Es erfolgt daher die Zuordnung zu **Typ B mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**. Auf 1.186 m² öffentlichen Grünflächen sowie bei den 1.349 m² bereits versiegelten Flächen der Staatsstraße St 2074 erfolgt keine Mehrung des Baurechts. Daher sind diese bei der Ermittlung der Eingriffsfläche abzuziehen. Somit ermittelt sich eine Eingriffsfläche von 10.087 m².

Durch die Überlagerung von 'Bestandskategorien' und 'Eingriffsschwere' ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die **Kombination B I** und **B II** mit folgenden Faktor-Spannen mit **B I** 0,2 – 0,5 und **B II** mit 0,5 – 0,8.

Bei der Zuordnung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Qualität der Planung und die Ausgleichbarkeit des Eingriffs berücksichtigt. Aufgrund der in der Gemeinde für Wohngebiete gebräuchlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.6 im Umweltbericht) ist im vorliegenden Fall als Kompensationsfaktor jeweils der Wert 0,05 unter dem Mittelwert, zu wählen. Hieraus ergeben sich der **Kompensationsfaktoren** von **0,30** für die **Kombination B I** und von **0,60** für die **Kombination B II**.

Setzt man die Eingriffsfläche von 10.087 m² an, errechnet sich hieraus ein **Ausgleichsbedarf von 3.090 m²**.

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung, daher ist der Ausgleichsbedarf von 3.090 m² auf externen Ausgleichsflächen zu leisten (siehe Umweltbericht S. 26-27):

| | |
|---|----------------------------|
| ext. Ausgleich Fl.Nr. 104/24, Gem. Wörth a. d. Isar, | 838 m ² |
| ext. Ausgleich Fl.Nr. 59 Tfl., Gem. Wörth a. d. Isar, | 2.707 m ² |
| erbrachter Ausgleich gesamt | 3.090 m² |

In Kapitel 9 des Umweltberichtes erfolgt in der Allgemeinverständlichen Zusammenfassung folgende Gesamtwirkungsbeurteilung. Die **wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes** liegen in den Bereichen **Boden** (hier Auswirkungen auf die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse, grundwassernahe Böden). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **mäßig - hoch negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten. Der wesentliche Grund liegt in der Überbauung / Versiegelung und dem Verlust grundwassernahe Böden.

Ebenfalls wesentliche **Auswirkungen des Vorhabens** liegen im Bereichen **Wasser** (grundwassernahe Standort, wassersensibler Bereich, Stillgewässer im Umfeld) und **Fläche / Nachhaltigkeit** (hier v. a. dauerhafte Versiegelung). Die Auswirkungen auf diese beiden Schutzgüter sind als **mäßig negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten.

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 Freizeiflächen 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 Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schlosspark-Schwaige - Nordost“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter

und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen 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 **Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlosspark-Schwaige – Nordost“** sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Nach dem Geländeaufmaß 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 unter 1 m** bzw. z. T. unmittelbar unter der Geländeoberfläche **bzw. 3,00 m unterhalb der Straße**. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG).

Die **Straßenentwässerung** erfolgt über offene Mulden in 3,5 m breiten Streifen neben der Fahrbahn. Unter den Mulden befinden sich als zusätzlicher Speicherraum Rigolen und 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.

Eine Erschließungsplanung ist bereits beauftragt. Ein Baugrundgutachten wird beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Planstand Entwurf eingearbeitet.

Quellen: Geotechnischer Bericht, Baugrunderkundung, Baugutachten, Erschließung WA Schlossparkschwaige BA IV, West, Projektnummer 19161394-2 (1. Ausfertigung) Wörth an der Isar, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, 17.06.2019

Geländeaufnahme zur weiteren Planung, Höhenlinien 0,25 m, Ingenieurbüro Schmechtig, Eichenstraße 9, 84061 Ergoldsbach, 11.03.2021

8. Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das bisherige Baugebiet „Schlosspark-Schwaige – Ost“ im Süden sind von der Eibenstraße her sämtliche Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung gegeben.

■ 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 Netzbetreiber 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

- **Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind nicht vorhanden. Versorgungsleitungen sind gegeben. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind bereits Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden.

- **Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem). Eine Pumpstation besteht im südlich angrenzenden Gebiet „Ost“, am westlichen Rand im Übergang zum Bauabschnitt BA II.

Die Oberflächenwässer von öffentlichen Flächen werden in den 3,5 m breiten straßenbegleitenden Wisenmulden versickert (voraussichtlich Mulden-Rigolen-System). Ein Baugrundgutachten zur genauen Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten ist bereits beauftragt.

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.

- **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.

Das Industriegebiet „Gl Wörther Au“ beginnt gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan etwa 130 m östlich (jedoch ca. 320 m bis zum ersten Gebäude). Die örtliche Kläranlage liegt ca. 500 m südlich.

Auf Fl.Nr. 59/2, unmittelbar westlich angrenzend, wurden im südlichen Bereich bei der Bestanderausweisung 26.11.2020 **Tierhaltungen** - zwei Pferde sowie zwei Ziegen - erfasst. Das betreffende Grundstück wird derzeit mit einer verdichteten Wohnnutzung überplant. Die Tierhaltung wird hier aufgegeben.

10. Nachrichtliche Übernahmen

- **Strom- und Gasleitungen**

Das Gebiet überspannt eine Telefon- bzw. Stromleitung. Diese kann nicht als Freileitung erhalten werden, da der Masten in der geplanten Straße steht, vgl. Planzeichen 15.6.

- **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

- **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 unbekannt **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

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

| Festsetzung | Fläche in m² | in % des Geltungsbereichs |
|--|--------------------------------|----------------------------------|
| Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Hauptbaukörper | 2.487 | 19,7 |
| Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) Nebenanlagen (Garagen und Carports) | 889 | 7,0 |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Flächen für den dritten Stellplatz | 215 | 1,7 |
| private Erschließungsflächen (Garagenzufahrten und private Erschließung Parzellen 7, 8 und 9) | 946 | 7,5 |
| nicht überbaubare Grundstücksflächen – hier Hausgärten | 3.984 | 31,6 |
| Wohnbauflächen Nettobauland | 8.521 | 67,5 |
| Verkehrsflächen öffentlich – Staatsstraße – | 1.100 | 8,7 |
| Verkehrsflächen öffentlich – Wohnstraße – | 889 | 7,1 |
| Verkehrsflächen öffentlich – Grundstückszufahrten – | 150 | 1,2 |
| Rad- und Fußweg, straßenbegleitend zu Staatsstraße | 224 | 1,8 |
| Gehweg öffentlich, straßenbegleitend | 233 | 1,8 |
| öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün (davon 319 m ² entlang Wohnstraße mit Mulden) | 650 | 5,1 |
| öffentliche Grünfläche – Grünstreifen im Südosten (extensive Wiesennutzung) | 361 | 2,9 |
| öffentliche Grünfläche – südlich Staatsstraße (extensive Wiesennutzung) | 494 | 3,9 |
| Geltungsbereich gesamt | 12.622 m² | 100,0 |

■ 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 (UVPG) 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.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7.3

7.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbaum raumwirksame Einzelbäume in den Wohnstraßen und in der öffentlichen Grünfläche sowie als Hausbaum in den Gärten (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.1 und 13.2).

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

| | | |
|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn | Straßenbaum |
| 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 |
| Pyrus communis | Birne in Sorten | Hausbaum |

Hausbäume Neupflanzung je eines **Großbaumes**, Obstbaum-Hochstamm, pro Parzelle in den privaten Grundstücken, (siehe **Planzeichen 13.2** und textliche Festsetzungen 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 europea | Goldglöckchen | |
| Ligustrum vulgare * | Liguster | |
| Syringa vulgaris | Flieder | |

weitere Heckengehölze

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen |
| Forsythia europea | Goldglöckchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum * | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus carthaticus * | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| 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 |