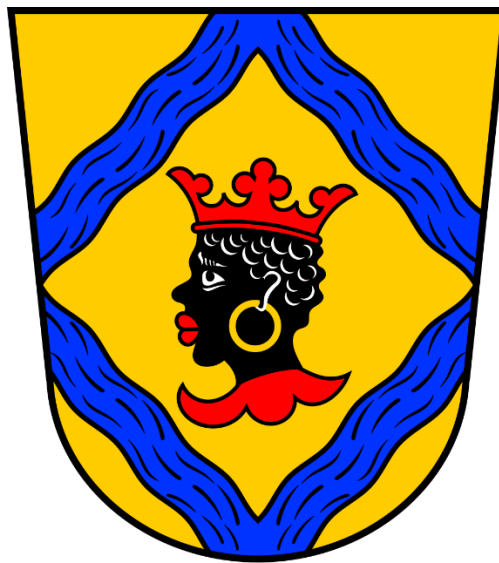


Mai 2025

GEMEINDE WÖRTH Landkreis Erding

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 2865/1-6, 2878/21 sowie Teilflächen
der Grundstücke Fl. Nrn. 2810, 2865, 2866/2, 2878/19 und 2881/22
der Gemarkung Wörth



Plandatum: 18.05.2026

Begründung

Planfertiger:

Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung
Heintz Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Schillerstraße 38, 82223 Eichenau
Tel.: 08141 / 535058
heintz_landarc@web.de
Bearbeitung: Michael Heintz

Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – Städtebauliche Begründung

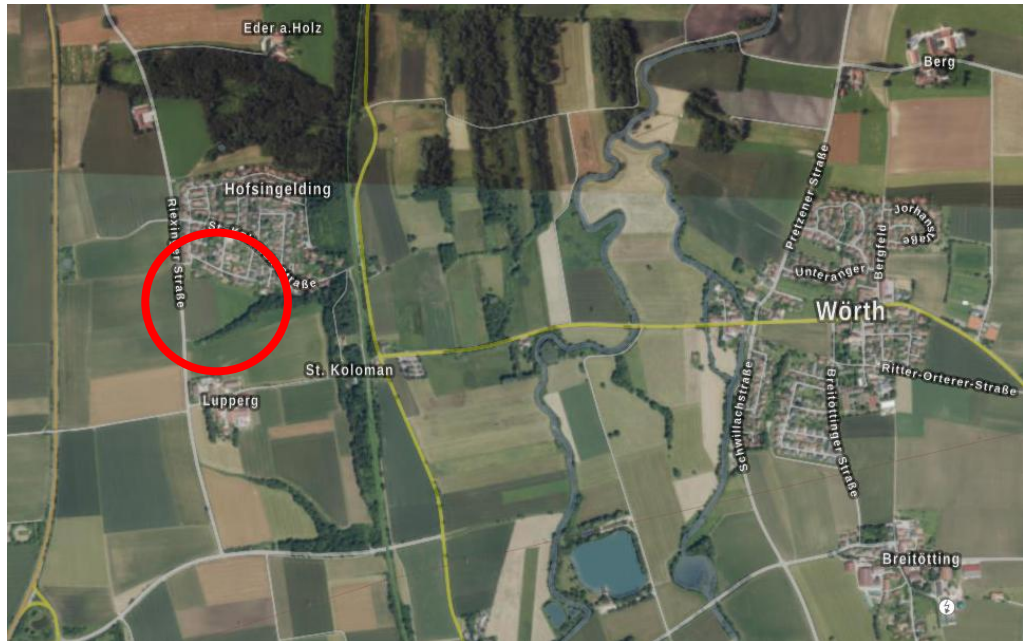
1. Luftbild	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung	3
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung	9
5. Festsetzungen	13
6. Ver- und Entsorgung	15
7. Immissionsschutz	16
8. Grünordnung	19
9. Eingriffsregelung	20
10. Klimaschutz	20
11. Flächenaufteilung	21
Anlagenverzeichnis	22

TEIL II - Umweltbericht

Mai 2025

TEIL I – Städtebauliche Begründung

1. Luftbild



Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

Allgemeine Ziele

Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Gemeinde Wörth ein beliebter Wohnstandort. Es herrscht eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersgruppen. Die Gemeinde will den Ortsteil Hofsingelding deswegen vergrößern und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich von Hofsingelding für Wohnungsbau nutzen.

Es soll ein Wohngebiet entstehen, das eine hohe Wohnqualität aufweist, flächensparend organisiert ist und einen neuen Ortsrand schafft. Im Rahmen der Förderung des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) soll insbesondere eine angemessene Anzahl an bezahlbaren Mietwohnungen entstehen.

Aufstellung Bebauungsplan, Verfahren

Für die Neuausweisung des Wohngebietes hat der Gemeinderat am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“ gefasst.

Als erster Schritt für die Entwicklung des Gebietes hat die Gemeinde einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, der von Januar bis März 2024 durchgeführt wurde und für dessen Siegerentwurf mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung geschaffen werden sollen.

Mai 2025

Die Beschlussfassung ging dabei von einer Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB aus. Das BVerwG hat jedoch mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Geltungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b S. 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13 b S. 1 BauGB gegen EU-Recht. Diese Rechtsprechung hat zur Konsequenz, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren erfolgen muss.

Grundstückseigentum

Um die Umsetzung der kommunalen Zielvorstellungen bestmöglich zu sichern, hat die Gemeinde im Vorfeld ein Teil der Fläche (40/100 von 29.200m²) erworben. Mit dem Grundstückseigentümer der verbleibenden Fläche wurde zur Umsetzung der Planungsziele im März 2025 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ebenso besteht seitdem ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wörth und dem Grundstückseigentümer für das in den Bebauungsplan eingeschlossene Grundstück Fl. Nr. 2565/2. Konkrete Planungsinhalte sind mit den geschlossenen städtebaulichen Verträgen bislang nicht geregelt.

Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung:

Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z)

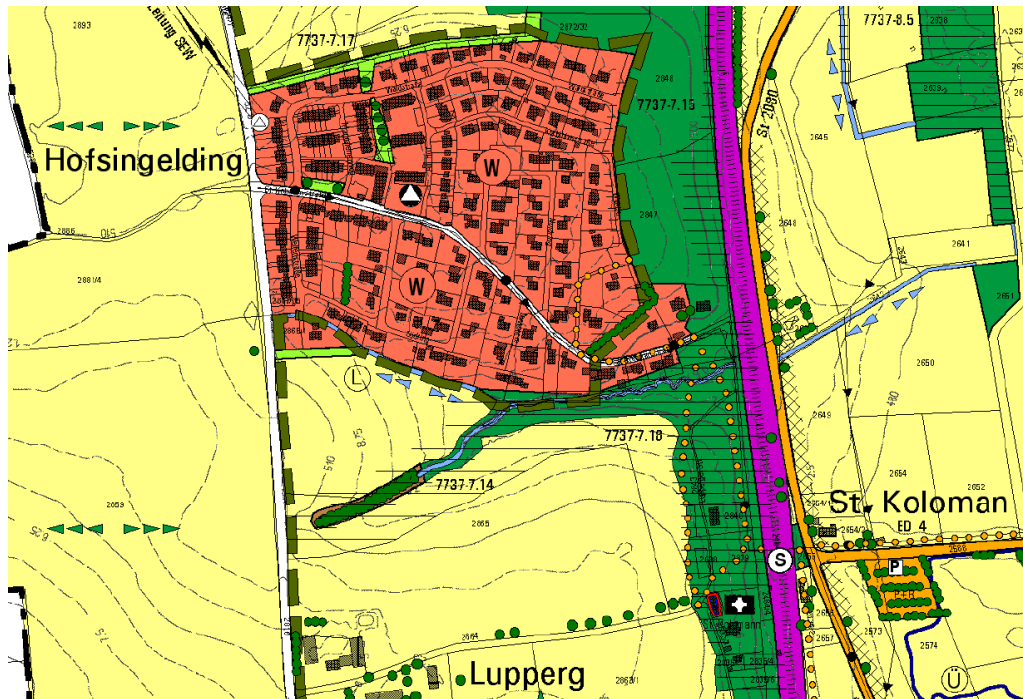
Flächensparende Siedlungsentwicklung (RP 1.2 G), enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen (RP 1.5 G) und Schaffung kompakter, funktional- und sozial ausgewogener Strukturen (RP 1.6 G), Beachtung der infrastrukturellen Erforderlichkeiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit (RP 1.7 Z, 2.3 G, 3.1 Z)

Mit der organischen Weiterführung des bestehenden Siedlungskörpers Hofsingelding, der Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum, die Schaffung einer Einrichtung zur Kinderbetreuung im Gebiet, eine bedarfsgerechte Umsetzung in Bauabschnitten sowie der bewussten Gestaltung des neuen Ortsrandes unter Berücksichtigung der bestehenden Landschaftselemente wird diesen Zielen besonders Rechnung getragen. Die Ausrichtung der Entwicklung in Richtung des S-Bahn-Haltepunkt dient einer guten Erreichbarkeit der Entwicklungsflächen durch den ÖPNV als auch einer Verbesserung der Anbindung und Vernetzung zu den bestehenden Siedlungsflächen.

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Randbereich sind einige Parzellen als Wohnbaufläche dargestellt, die bereits durch Bebauungspläne überplant sind und Baurecht besitzen. Im südlichen Randbereich sind die bestehenden Wasserflächen und Gehölzbestände dargestellt und als Flächen mit besonderer ökologischer Funktion, die entlang der bestehenden Gewässerstrukturen weiterentwickelt werden sollen, aufgenommen.

Mai 2025



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, 2006

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen soll die Fläche im Süden des Ortsteils Hofsingelding als Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers in die FNP-Darstellung als Entwicklungsziel aufgenommen werden.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem gültigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sempt- und Schwillachtal“. In Vorbereitung des Wettbewerbs wurde die Wertigkeit dieses Teils des Landschaftsschutzgebietes geprüft. Gemäß Beschluss des Kreistags wird die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen sobald ein genehmigungsfähiger Bebauungsplan vorliegt. Die genaue Änderung der Abgrenzung erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens.

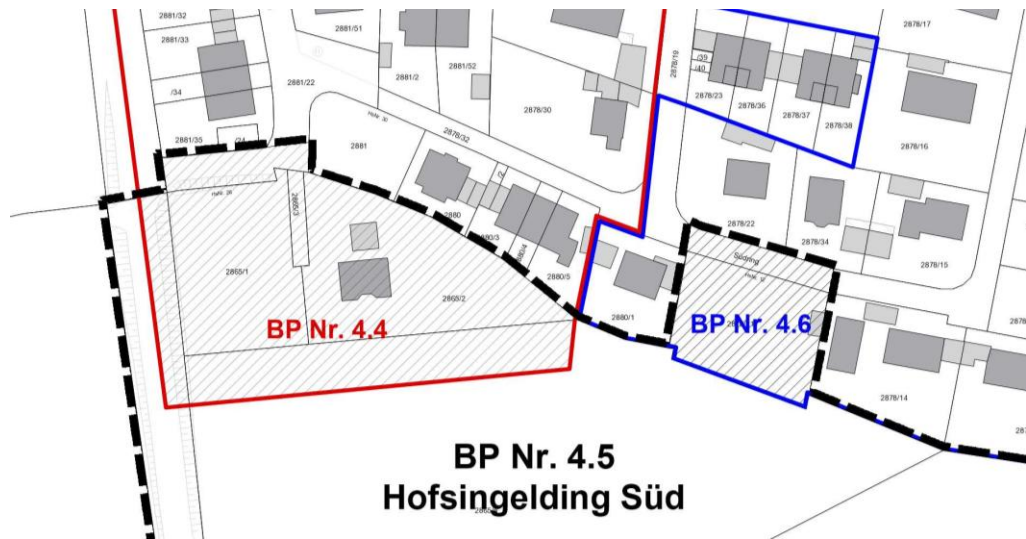
Bebauungspläne im Umfeld

Die Entwicklung im Ortsteil Hofsingelding wird bislang über zwei rechtskräftige Bebauungspläne gesteuert:

- BP Nr. 4.4 „Hofsingelding Neubaugebiet“, 4. Änderung 1997
- BP Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbauggebiet“, 2023

Beide Bebauungspläne überlagern sich im Randbereich mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“. In diesen Bereichen ersetzt dieser die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne.

Mai 2025



Überlagerung mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, ohne Maßstab

Bestehende Baurechte

Fl. Nr. 2865/1 und /2 (BP Nr. 4.4)

Auf beiden Grundstücken besteht ein Baurecht für jeweils ein Einzelhaus mit einer GF von 240 m² und 2 Vollgeschossen. Fl. Nr. 2565/2 ist bereits bebaut, wobei das bestehende Baurecht noch nicht ausgeschöpft ist.

Fl. Nr. 2878/21 (BP Nr. 4.6)

Es besteht ein Baurecht mit einer GR von 253 m² zuzüglich 20 % für Balkone, Terrassen, Wintergärten und mit einer Wandhöhe von 6,50 m. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser sowie Dreispänner.

Für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine GRZ von bis zu 0,65 zulässig.

Ergänzend hat die Gemeinde Wörth mit Beschluss vom 23.03.2026 Richtlinien zur Anwendung des „Bauturbos“ im Gemeindegebiet erlassen, die generell eine Wandhöhe von 6,50 m und eine GRZ 1 von 0,25 und GRZ 2 von 0,35 (GRZ gesamt von 0,6) zulassen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Fläche

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche im Süden des Ortsteils Hofsingelding der Gemeinde Wörth mit einer Fläche von ca. 4 ha. Die oben beschriebenen Randbereiche werden in das Plangebiet mit eingebunden.

Das Gebiet wird im Wesentlichen von der Riexinger Straße erschlossen. Ausnahme bilden die bereits beschriebenen Einfamilienhausgrundstücke im Norden des Geltungsbereichs, die ebenso wie ein Mehrfamilienhaus von der Welfenstraße und vom Südring aus erschlossen werden.

Das Gebiet fällt von ca. 511,3 m ü. NHN im Westen auf ca. 500,6 m ü. NHN im Osten ab.

Mai 2025

Nutzung

Zuletzt wurde das Areal landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Riexinger Straße und nordöstlich sowie südöstlich von kleinen Gräben begrenzt, von denen der nordöstliche aktuell verrohrt ist.

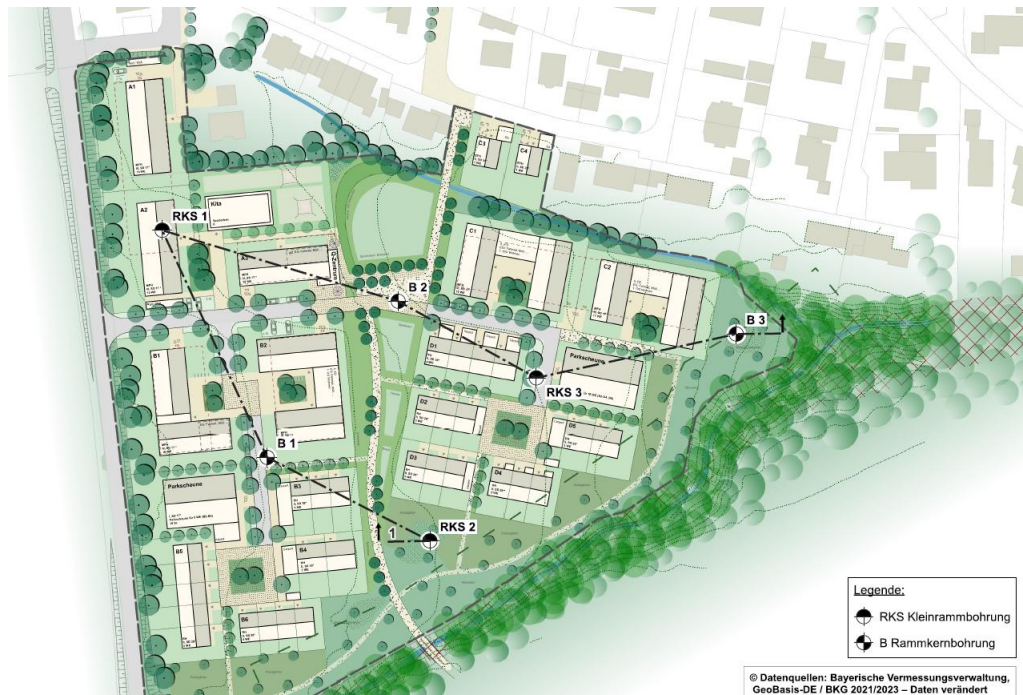
Nach Norden schließen sich Wohnbauflächen an.

Südlich und südöstlich der begrenzenden Gehölz- und Gewässerstrukturen, die als Biotop kartiert sind, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit weiteren landwirtschaftlich Flächen.

Boden

Laut 2018 erfolgter Studie zur Regenwasserentwässerung (**Anlage 01**) wird im Plangebiet fast ausschließlich mit Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) gerechnet. Die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser wurde aufgrund der anstehenden Böden ausgeschlossen und nicht weiter verfolgt. Die Studie empfiehlt für die Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet eine naturnahe Rückhaltung in offenen Erdbecken und die gedrosselte Einleitung in den Hofsingeldinger Bach.

Zur differenzierteren Untersuchung der Bodenbeschaffenheit erfolgte im Oktober 2025 durch KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner eine Baugrunduntersuchung (**Anlage 04**) für das Plangebiet bei der an 6 Stellen Bohrungen durchgeführt wurden.



Lageplan Untersuchungspunkte, KDGeo 2025

In dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse beschrieben und beurteilt. Es wurden ferner die

Mai 2025

geologischen und bodenmechanischen sowie bautechnischen Klassifizierungen vorgenommen, die zulässigen Tragfähigkeitswerte sowie die für die erdstatischen Berechnungen erforderlichen Bodenrechenwerte erarbeitet. Darüber hinaus werden Vorschläge zur Bauwerksgründung sowie zu den Erschließungsmaßnahmen gegeben. Zusätzlich erfolgt eine orientierende Bewertung der erkundeten Böden hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte.

Innerhalb des BP-Umgriffs sind keine Altlasten bekannt. Die Umwelttechnische Beurteilung der Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der Analysen davon ausgegangen werden kann, dass hier entsprechend dem LfU-Merkblatt 3.8/1 (Stand: 05.2023) keine Überschreitung des Prüfwerts am Ort der Probenahme vorliegt. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bezüglich des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser festzustellen und keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Bei der Bauausführung wird eine sorgfältige Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten mit Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung empfohlen, da Abweichungen des Untergrundes zu den Untersuchungsstellen nicht auszuschließen sind.

Gefahr bei Starkregen

Bereits 2020 erfolgte durch das Büro Dr. Blasy und Overland ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement (**Anlage 05**) für alle Gemeindeteile.

Danach kommt es in Hofsingelding im Bereich des verrohrten Grabens im nördlichen Randbereich des Plangebietes bei Starkregen zu Überschwemmungen. Die Fläche selbst ist nicht von wild abfließendem Wasser betroffen.



Gefahrenkarte N100, Blasy und Overland 2020

Mai 2025

Immission

Eine 2023 zur Wettbewerbsbearbeitung erfolgte Beurteilung der Geräuschemissionen aus Verkehr und Landwirtschaft kam zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang der Riexinger Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Neuberechnung auf Grundlage des Entwurfes zur Festlegung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurde empfohlen. Die Aktualisierung erfolgte im April 2026 (**Anlage 02**) und wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Artenschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seinem Umfeld wurde 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung saP (**Anlage 03**) durchgeführt, um Möglichkeiten zu Vermeidung, Verminderung oder Kompensation rechtlich relevanter Verluste oder Beschädigungen aufzuzeigen und bei der Planung zu berücksichtigen. Bei vollständiger Berücksichtigung der Vermeidungs-Maßnahmen wirken sich die projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler oder Einzeldenkmäler sind sowohl im Planungsumgriff als auch im Umfeld des Bebauungsplans nicht gelistet.

4. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Wörth hat ca. 4.400 Einwohner und liegt im Landkreis Erding, etwa sechs Kilometer südlich der Kreisstadt Erding. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen.

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof im Ortsteil Hörlkofen (Strecke München–Mühldorf) sowie einen S-Bahnhof im Ortsteil St. Koloman (Strecke München–Erding).

Der Ortsteil Hofsingelding liegt im Westen der Gemeinde, nur wenige hundert Meter vom S-Bahnhof St. Koloman entfernt, und hat 736 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Ortsteil bestand lange aus einem einzelnen Bauernhof. Erst nach dem Anschluss von St. Koloman an die Münchner S-Bahn 1972 wurde eine Wohnsiedlung entwickelt. Der Ortsteil nutzt Schule, Kita, Pfarrei in Wörth sowie Einzelhandel in der Umgebung z. B. in Aufhausen oder Wörth.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist die Gemeinde Wörth ein beliebter Wohnstandort. Es herrscht eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersgruppen. Die Gemeinde will den Ortsteil deswegen vergrößern und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich Hofsingeldings für Wohnungsbau nutzen. Zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt bei dem 7 verschiedene Entwürfe abgegeben wurden. Der 1. Preis ging an das Büro PLANKREIS aus München und dient in

Mai 2025

etwas modifizierter Ausformung als Grundlage für die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Wettbewerb



Ergebnis Wettbewerb „Wohnen in guter Nachbarschaft“, 1. Preis, Plankreis, 2024 ohne Maßstab

Konzept

Leitidee der Planung ist die Schaffung eines eigenständigen, familienfreundlichen und klar gegliederten, ländlichen Quartiers, welches allen Bewohnern durch das zentral gelegene Grün großen Wohnwert bietet und gleichzeitig ein hohes Maß an Identifikation mit dem Ort erzeugt. Generationenübergreifendes Wohnen und die Orientierung in gemeinschaftliche Höfe bilden Klima-Komfortzonen und generieren ein neues kollektives Gefühl der Nachbarschaft.

Das Quartier ist über die zentrale grüne Mitte im Norden mit dem Ort Hofsingelding und im Südosten mit dem S-Bahnhof verbunden. In zentraler Lage findet sich auch der Quartiersplatz mit Quartierszentrum und Kindertagesstätte, die den öffentlichen Raum angemessen beleben.

Das Quartier mit klaren Baufeldern und Hoftypologien wird mit ortstypischen Landschaftsräumen, Plätzen, grünen Höfen und Gärten verwoben - ein robustes Baukonzept, das Raum für Entwicklungen offen lässt und vielseitig nutzbare Flächen mit öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen schafft.

Die Mehrfamilienhausgruppen eignen sich für gemeinschaftliche Wohnformen, wie z.B. Baugemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen, Wohnen der Generationen. Die Möglichkeit zur Unterbringung gemeinschaftlicher Nutzungen

Mai 2025

(z.B. Gemeinschaftsraum, Gästeappartements, Fahrradwerkstatt, ...) ist vorgesehen.

Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude erlauben u.a. die Anbringung von Dachflächen-PV-Anlagen.

Mobilität

An die Riexinger Straße angeschlossen führt die Quartierserschließung mit Stichstraßen in die Bauabschnitte. Grüne Hofsituationen bilden den Abschluss und sind neben der notwendigen Funktion (z.B. Wendeanlage) auch identifikationsstiftendes Element.

Der öffentliche Raum soll hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Das Erschließungsnetz ist so angelegt, dass lediglich Anliegerverkehr zum Tragen kommt. Der Straßenquerschnitt ist entsprechend seiner geringen Belastung und des Charakters einer Wohnstraße/ Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) auf 5,00 m reduziert. Ein daran anschließender 2,00 m breiter Multifunktionsstreifen (z.B. Schotterrasen) ermöglicht notwendige Begegnungsverkehre und bietet Raum für Retention, Pflanzflächen und/oder Längsparken im Straßenraum. Alle Straßen und öffentlichen Räume sind für Notfallfahrzeuge und die Müllabfuhr befahrbar. Die notwendigen Schleppkurven und die Feuerwehraufstellflächen im Außenraum sind ermöglicht.

Eine Unterbringung der Fahrradstellplätze ist im Erdgeschossbereich der einzelnen Gebäude vorgesehen.

Durch die gewählte Anordnung der gemäß Auslobung notwendigen Stellplatzflächen werden die Verkehrsbewegungen begrenzt. Der ruhende Verkehr wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser in insgesamt vier Tiefgaragen zusammengeführt. Bewohner der Reihenhäuser parken jeweils zentral in einer multifunktionalen „Parkscheune“, in der auch Quartiersfeste stattfinden können.

Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen sind vielfältig gestaltet. Es werden öffentliche, halb-öffentliche und private Freiräume angeboten. Zur Kommunikation einladende Plätze und Begegnungszonen verbinden sich zu einem lebendigen und gut vernetzten Quartiersraum. Öffentliche Spielplätze sind gut erreichbar und befinden sich an verschiedenen Stellen im Quartier. Es entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität mit Blühflächen, Retentionsbereichen und Straßenbäumen.

Dies alles wird von großzügigen privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen begleitet. Eine starke Durchgrünung mit Bäumen und Fassadenbegrünungen sorgt für eine gute Durchlüftung und ein angenehmes Mikroklima im Quartier. Ökologisch bedeutsame Ruderalflächen umrahmen den neuen Siedlungsrand. Streuobstpflanzungen ergänzen den Lebensraum für unterschiedliche Gräser, Pflanzen und Tierarten und bilden einen natürlichen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Wasserhaushalt

Durch eine klimaresiliente Freiraumplanung, die das Schwammstadtprinzip und eine sinnvolle Nutzung und Ableitung von Regenwasser berücksichtigt sowie die vorhandenen Frischluftzirkulationen durch blau-grüne Infrastrukturen integriert, wird ein Vorbildprojekt geschaffen, dass auf die Auswirkungen und Belastungen des Klimawandels reagiert. Angesichts zunehmender Trockenphasen und hoher Starkniederschläge gewinnt die wassersensible Ortsentwicklung an Bedeutung. Besonders wichtig ist die Verbindung von Niederschlagswasserrückhaltung mit Straßenbäumen und bestehenden Wasserläufen, um das

Mai 2025

Mikroklima zu verbessern. Dachflächen, Straßen und Platzflächen entwässern über Sinkkästen mit Nassschlammfang in Baumrigolen. Das hier gespeicherte Wasser versorgt die Vegetation auch in trockenen Zeiten mit Feuchtigkeit. Das System wird mit meist offen verlaufenden Gräben ergänzt, welche bei Bedarf in Retentionsmulden entwässern. Von den Retentionsmulden werden Überläufe in den Bach geschaffen. Kleinere Wege und Platzflächen entwässern seitlich in angrenzende Pflanzflächen.

Überarbeitung für die Umsetzung

Mit der Wettbewerbsauslobung wurde keine Mindestanzahl an Wohnungen vorgegeben. Im Zuge der Besprechungen zur Umsetzung stellte sich jedoch heraus, dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Wettbewerbsentwurf eine Nachverdichtung erfahren sollte. Die Grundprinzipien der Planung mit der Anordnung der Gebäude und die qualitätvolle grüne Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität für das Quartier werden ebenso beibehalten wie die großzügige Einbindung in den Landschaftsraum. Zudem wurde bei der Überarbeitung des Entwurfs besonderes Augenmerk auf die Freihaltung der bekannten Gefahrenbereiche bei Starkregen gelegt. Der überarbeitete Entwurf wurde am 09.02. 2026 dem Gemeinderat vorgestellt und als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.



Überarbeitung städtebaulicher Entwurf, Januar 2026, Bebauungskonzept, ohne Maßstab

Mai 2025

Mit diesem Konzept werden – in Abhängigkeit von den tatsächlichen Wohnungsgrößen - insgesamt ca. 130 Wohneinheiten geschaffen, die bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,17 EW / Wohnung zu einem Einwohnerzuwachs von ca. 280 Einwohnern führen.

Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegt dabei bei knapp 80 %. 29 Reihen- und Doppelhäuser sowie 4 Einzelhäuser runden das breitgefächerte Wohnungsangebot ab.

Das Konzept ist so angelegt, dass eine Umsetzung der Planung in Abschnitten - von West nach Ost und von Nord nach Süd - möglich ist.

Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich des neuen Baugebietes und zur Umsetzung der angestrebten Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet werden entsprechend Flächen im Plangebiet bereitgestellt.

Die Auswirkungen der Planung werden im beiliegenden Umweltbericht (**Teil II**) ausführlich beschrieben.

5. Festsetzungen

Art der Nutzung

Im Anschluss an die planaußerhalb nördlich angrenzenden Wohnbauflächen wird ein WA festgesetzt mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche.

Neben dem Wohnen sind die nicht störenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden aufgrund des potentiellen Störcharakters ausgeschlossen. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Im nördlichen Bereich des neuen Baugebietes wird – in zentraler Lage mit dem bestehenden Hofsingelding – eine Fläche für Gemeinbedarf für einen neuen Kindergarten mit angeschlossenem Quartierszentrum festgesetzt.

Maß der Nutzung, überbaute Grundstücksflächen

Das dreidimensionale Baurecht für die Hauptbaukörper wird über die Baugrenze, die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die erlaubte Dachform und -neigung bestimmt. Diese Wandhöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse für Einfamilienhäuser sowie drei Vollgeschosse im Geschosswohnungsbau. Für die Einfamilienhäuser werden entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs verschiedene Haustypen festgesetzt. Um ausreichend Flexibilität für eine bedarfsgerechte Umsetzung zu schaffen, wird auf eine Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten verzichtet.

Die Grundfläche für die Hauptgebäude wird durch eng an den städtebaulichen Entwurf ausgerichtete Baugrenzen bestimmt. Auf die Festsetzung einer GR oder GRZ 1 für die Hauptgebäude (ohne Überschreitungsmöglichkeit) wird verzichtet, da diese durch die eng gefassten Baufenster ausreichend bestimmt

Mai 2025

sind. Die Lage der Baufenster und die Zusammensetzung der Haustypen ergibt sich aus dem Wettbewerbsentwurf und dessen abgestimmter Überarbeitung und dienen einer bestmöglichen Umsetzung des Konzeptes. Wegen der engen Baugrenzen werden in Ergänzung zu den nach § 23 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile auch Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer städtebaulich vertretbaren Größe zugelassen.

Aus energetischen und Klimaschutzgründen wird nicht nur eine Einfamilienhausbebauung, wie im nördlich angrenzenden Wohngebiet vorherrschend, sondern auch eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbauten festgesetzt. Ausnahmen vom geltenden Abstandsflächenrecht sind dabei nicht vorgesehen.

Die festgesetzte GRZ dient ergänzend der Festsetzung aller baulicher Anlagen einschließlich Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Diese liegt im Allgemeinen Wohngebiet bei 0,6. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung auf bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird die zulässige GRZ auf 0,6 begrenzt.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden mit der Planung eingehalten.

Bauliche Gestaltung

Die festgesetzten Regelungen zur baulichen Gestaltung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Wettbewerbsentwurfes und dessen abgestimmter Überarbeitung an der Ortsperipherie sicherstellen. Durch die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern wird ein zusätzlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Zur Umsetzung des Konzeptes und besseren Ausnutzung der topografisch bewegten Fläche mit der vorgesehenen Erschließung erfolgt vor allem im westlichen Plangebiet eine leichte Modellierung des Geländes.

Grundlage der festgesetzten Bezugspunkte für die Höhenlage der Wohngebäude sowie die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Vorplanung zur Straßenplanung des Ingenieurbüros Behringer März 2026, die diese Geländemodellierung berücksichtigt.

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Um daraus abweisende Wirkungen zu vermeiden, werden diese aus gestalterischer Sicht auf eine maximale Höhe von 1 m begrenzt. Mauern, die ausschließlich der Einfriedung dienen sind dabei nicht zulässig.

Erschließung

Entsprechend des Wettbewerbsentwurfes erfolgt die Hauptanbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz von Westen von der Riexinger Straße. Von hier wird der Verkehr in zwei hofartig endende Stichstraßen

Mai 2025

geleitet. Um das Verkehrsaufkommen hier und im Plangebiet allgemein auf ein Mindestmaß zu beschränken wird der ruhende Verkehr weitgehend bereits vorher in Tiefgaragen und zwei Garagenhöfen abgefangen.

Verkehrliche Belastungen in dem angrenzenden Wohngebiet sind kaum zu erwarten, da der Verkehr zur Erschließung des neuen Plangebietes mit ca. 130 Wohneinheiten weitgehend vorher abgeleitet wird. Das nordwestliche Wohngebäude (Baufeld WA 1) einschließlich Tiefgarage wird gemeinsam mit dem bereits teilbebauten Grundstück (Baufeld WA 2) über einen bestehenden Stich von Norden aus der Welfenstraße erschlossen. Die beiden Einzelhäuser (Baufelder WA 10 und 11) werden vom Südring erschlossen.

Stellplätze

Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht verbindlich geregelt. Aus den Festgesetzten Haustypen in Verbindung mit Grundfläche und Gebäudehöhe wird jedoch davon ausgegangen, dass insgesamt ca. 130 Wohneinheiten realisierbar sind, wovon ca. 80 % davon in Geschosswohnungsbauten entstehen. Die hierfür nachzuweisenden Stellplatzzahlen richten sich nach der gemeindlichen Satzung und letztlich nach der tatsächlich realisierten Wohnungsanzahl.

Unterzubringen sind die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau primär in Tiefgaragen. Die notwendigen Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind in Garagen und Carports auf den jeweiligen Grundstücken sowie in zwei Garagenhöfen als Gemeinschaftsgaragen nachzuweisen. Oberirdische offene Stellplätze sind auf den Grundstücken ergänzend möglich. Zusätzlich ermöglicht der öffentliche Verkehrsraum die Schaffung von ca. 15 zusätzlichen Besucherstellplätzen in den versickerungs-offenen Flächen entlang der Haupteinfahrt. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Objektplanung festzulegen.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von der neuen Erschließungsstraße. Lärm- und Blendbeeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung sind dabei weitestmöglich zu minimieren.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr dürfen nur im notwendigen Maße versiegelt werden und sind in wasser- und luftdurchlässiger/n Bauweise bzw. Oberflächen herzustellen. U.a. sind auch bestehende Unterbauten und Tragschichten zu verwenden, was sich v.a. auf das Bodenleben sowie auf Grundwasserschutz und -neubildung positiv auswirkt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von WA 2, bisher nicht erschlossen. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlagen angeschlossen sein.

Niederschlagswasser

Da eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist wird das anfallende Niederschlagswasser in mehreren Mulden aufgefangen und in mehrere Rückhaltebecken im südlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geleitet. Hier wird das Wasser gesammelt und kann dann gedrosselt in den bestehenden Graben abgeleitet werden.

Mai 2025

Starkregenereignisse

An nördlichen Rand des Geltungsbereichs besteht ein verrohrter Graben. In diesem Bereich kommt es gegenwärtig bei Starkregen zu partiellen Überflutungen. Diese Bereiche werden grundsätzlich von Bebauungen freigehalten und weitgehend in Grünflächen integriert.

Hier ist die Errichtung eines offenen Grabens oberhalb des verrohrten Grabens vorgesehen. Eine Öffnung des verrohrten Grabens ist nicht möglich, da dieser im Vergleich zum Gelände sehr tief liegt und eine Öffnung aufgrund der Absturzsicherung nicht sinnvoll wäre. Durch die Schaffung eines zusätzlichen offenen Grabens wird das Wasser des bestehenden Grabennetzes weiterhin über den bestehenden verrohrten Graben abgeleitet und zudem wird eine Entlastung durch die Schaffung eines offenen Grabens erreicht. Ein entsprechender Bereich wird im Bebauungsplan dafür freigehalten.

Weitere Überflutungsbereiche sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Auf die Studie zur Regenwasserentwässerung aus 2018 (**Anlage 01**) sowie das Integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement von 2020 (**Anlage 05**) der beratenden Ingenieure Dr. Blasy / Dr. Overland wird verwiesen.

Die künftigen Rückhalteräume sind größer als das natürliche Rückhaltevolumen und kann durch die Anlage von Zisternen (priv. Rückhalt) weiter erhöht werden.

Durch die geplante Baumaßnahme entstehen keine maßgebenden Veränderungen / Verschlechterungen auf den Nachbargrundstücken.

„Baumrigolen“

Als ergänzende Maßnahme zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Klimaschutzes werden Flächen für versickerungsoffene, teilbegrünte Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hofsingelding Süd" der Gemeinde Wörth wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6519-01/B1/dm vom 20.04.2026 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche

Das Baugebiet ist aus Richtung Westen durch die Geräuschemissionen der Riexinger Straße geräuschbelastet. Darüber hinaus wirken die Geräuschemission der östlich gelegenen S-Bahnstrecke sowie die Geräuschemissionen der weiter entfernt gelegenen Flughafentangente St 2580 ein.

Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 im Planungsgebiet tags und nachts größtenteils eingehalten werden. Im Nahbereich der Riexinger Straße werden

Mai 2025

die schalltechnische Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden jedoch eingehalten.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen in städtebaulich vertretbarer Höhe nicht ausreichend wirksam sind wird aus städtebaulichen Gründen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Ein Erfordernis aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist nicht gegeben, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten sind.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude wird deshalb auf den baulichen Schallschutz abgestellt.

Geräuschemissionen durch die Kindertagesstätte

Mit dem 10. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms vom 20.07.2011 wurde in § 22 des BImSchG der nachfolgende Absatz 1a eingefügt:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Um eine mögliche Gesundheitsgefährdung auszuschließen, wurden die von der Kindertagesstätte ausgehenden Geräusche dennoch prognostiziert.

Als Orientierungswert, ab dem Gerichte eine mögliche Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausschließen, wird in der Rechtsprechung ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag herangezogen.

Die Berechnungen zeigen, dass der herangezogene Orientierungswert in Höhe von 70 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Um eine mögliche Geräuschbelästigung auf den Außenwohnbereichen zu minimieren, kann der Außenspielbereich der Kita mit einer fugendicht ausgeführten Einfriedung versehen werden.

Parkscheunen

Neben Carports und Tiefgaragen sind innerhalb des Geltungsbereiches Parkscheunen als Bauform zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen geplant.

Gemäß Nr. 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass solche Parkgeräuschemissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagerscheinungen zählen und keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen, sofern ihre Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht. Einer gesonderten schalltechnischen Betrachtung bedürfen im Regelfall daher nicht.

Die geplanten Parkscheunen stellen gegenüber Tiefgaragen eine atypische Bauform dar. Als oberirdische, baulich gefasste Gebäude bündeln sie eine im Vergleich zu Einzelgaragen oder Carports deutlich größere Anzahl an Stellplätzen auf engem Raum. Durch diese Konzentration von Fahrbewegungen an den Zufahrten und innerhalb der Anlage können erhöhte Geräuschemissionen auf die umliegenden Immissionsorte einwirken, die einer rechnerischen Überprüfung bedürfen. Daher wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine der geplanten Parkscheunen beispielhaft schalltechnisch untersucht und die Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

Mai 2025

Gemäß den Beurteilungsgrundsätzen der Parkplatzlärmstudie sind nicht öffentliche Parkplätze in Anlehnung an die TA Lärm zu beurteilen.

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags in Höhe von 55 dB(A) eingehalten wird. Nachts wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 40 dB(A) größtenteils eingehalten. Lediglich am Immissionsort der Baufläche WA 6 wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 1,7 dB(A) überschritten.

Der Beurteilungspegel der TA Lärm legt die „lauteste Nachtstunde“ zugrunde, womit die Berechnung eine konservative Abschätzung darstellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass in jeder Nachtstunde tatsächlich Fahrbewegungen in dem der Berechnung zugrunde gelegten Umfang stattfinden, sodass die berechnete Überschreitung in der Praxis nur selten auftreten wird.

Gemäß Nr. 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und Garagen, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in Wohngebieten keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Um erhöhte Geräuschimmissionen zur Nachtzeit zu vermeiden, könnten die Außenwände der Parkscheunen bis zu einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Fahrbahnoberkante ohne Öffnungen oder schalldurchlässige Konstruktionen ausgeführt werden. Alternativ können die Parkscheunen vollständig geschlossen errichtet werden, wobei Öffnungen wie Zufahrten und Lüftungsöffnungen auf das betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken sind.

Baulicher Schallschutz

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Aufgrund von Verkehrsgeräuschen und den zulässigen Gewerbe-geräuschen im allgemeinen Wohngebiet, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Mai 2025

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden, zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 30 - 32$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Werden die Geräusche der Parkscheune berücksichtigt, so ergeben sich im Nahbereich der Parkscheune Anforderungen an das Schalldämm-Maß in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 32$ dB. Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Parkgeräusche, Rasenmäher, etc.) wird daher empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB zu planen, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Landwirtschaftliche Geräusche

In der schalltechnischen Untersuchung 6519/B1/dm vom 12.12.2023 der Steger & Partner GmbH wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der umliegenden Landwirtschaft in Anlehnung an die TA Lärm berechnet und beurteilt. Die Berechnungen zeigten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden.

8. Grünordnung

Um einerseits eine hohe Wohnqualität innerhalb des Planungsgebietes zu erzielen und andererseits einen harmonischen Übergang von der bestehenden Bebauung hin zum Landschaftsraum zu schaffen wird besonders auf eine adäquate Ein- und Durchgrünung des Gebietes geachtet. Zentrales Element ist dabei der Grünanger mit Kinderspielplatz, der das Gebiet in Nord-Süd-Richtung gliedert.

Dieses zentrale Grünelement erfüllt vielfältige Aufgaben:

- nimmt die wichtige Fußgängerquerung von Nord nach Süd auf
- bietet Raum für Erholungsnutzungen (Sitzgelegenheiten) und das Erleben von Jahreszeiten
- stellt eine Frischluftschneise von der Landschaft in die bebauten Bereiche dar und schafft Kühlungseffekte
- ist als artenreiche Blühwiesen mit einzelnen Solitärbäumen konzipiert, trägt daher zur Erhaltung der Artenvielfalt bei
- kompensiert die Eingriffe in die Landschaft und sorgt für die ökologische Verträglichkeit

Mai 2025

Im Übergang zur offenen Landschaft und zum südlichen Graben mit üppigen Gehölzbeständen (Biotop) entstehen Streuobstwiesen, ein typisches Element traditioneller Kulturlandschaften.

Hier bietet sich die Möglichkeit zur Erhaltung alter Obstsorten. Verstreut stehende großkronige, standortgerechte Obsthochstämme bilden im Verbund mit ein- bis zweimahdigen Wiesen Lebensräume für Nützlinge und sorgen für hohe Artenvielfalt.

Alle grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Festlegung der optimalen Ein- und Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen. Gleichzeitig wird die Frischluftproduktion und somit die Durchlüftung im Plangebiet gesichert.

Gemäß der gemeindlichen Spielplatzsatzung ist bei mehr als fünf Wohnungen in einem Gebäude ein geeigneter Spielplatz zu errichten. Eine Ablöse dieser Spielplatzpflicht soll in separaten städtebaulichen Verträgen geregelt werden und in eine attraktive Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche einfließen.

9. Eingriffsregelung

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil vorliegender Begründung und liegt bei **(Teil II)**.

Der durch die Planung erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

10. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz werden zahlreiche Maßnahmen festgesetzt:

- Beitrag für den Artenreichtum durch Blühwiesen, Streuobstwiesen und blühender Baumarten
- zentraler Grünanger als Frischluftschneise im Baugebiet
- versickerungsoffene, teilbegrünte Stellplätze (Baumrigolen)
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Mai 2025

11. Flächenaufteilung

Wohnbaufläche	ca.	18.330 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	1.525 m ²
Private Grünfläche	ca.	395 m ²
Öffentliche Grünfläche (einschl. Baumrigolen, Mulden und Straßenbegleitgrün)	ca.	13.250 m ²
davon Ausgleichsflächen	ca.	8.930 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Straßenbegleitgrün)	ca.	6.005 m ²
Wasserfläche	ca.	60 m ²
Planungsgebiet insgesamt	ca.	<u>39.565 m²</u>

Wörth, den

.....
Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister

Mai 2025

Anlagenverzeichnis

Folgende Anlagen, auf die verwiesen wird, sind Bestandteil der Begründung

- 1 Studie zur Regenwasserbeseitigung,
Erläuterungsbericht, Dr. Blasy / Dr. Overland, 18.05.2018
- 2 Schalltechnische Untersuchung
Steger & Partner GmbH, 20.04.2026
- 3 Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung
(saP)
Klaus Burbach, 18.11.2022
- 4 Orientierende Baugrunduntersuchung und Orientierende abfall-
technische Untersuchung
KDGeo | Czeslik Hofmeier + Partner, 09.10.2025
- 5 Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement
Dr. Blasy und Overland, 21.12.2020

TEIL II Umweltbericht
Heintz Landschaftsarchitekten Partnerschaft