

**7. Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich des Bebauungsplans
„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:

Flächennutzungsplanänderung
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

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

Wörth, den

.....
Thomas Gneiße, 1. Bürgermeister

1. Anlass der Planung und Planungsziele

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.

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

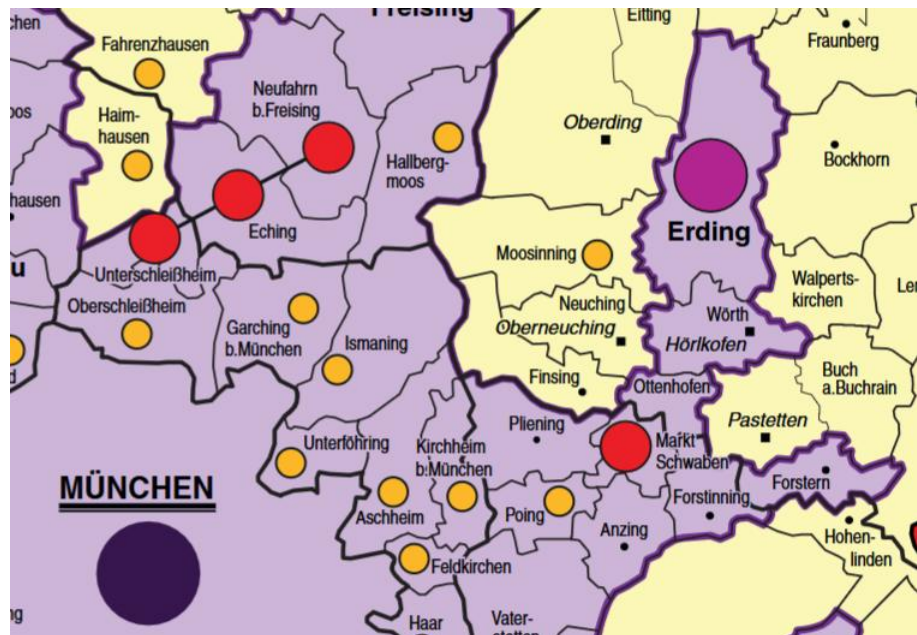
Als erster Schritt für die Entwicklung des Gebietes hat die Gemeinde einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, der von Januar bis März 2024 durchgeführt wurde und für dessen Siegerentwurf mit dem Bebauungsplan und der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen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

Da die vorgesehene Nutzung nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entspricht erfüllt der Bebauungsplan nicht das Entwicklungsgebot nach § 8 Satz 2 BauGB und der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofsingelding Süd“ erfolgen gem. § 8 Satz 3 BauGB im Parallelverfahren.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wörth liegt im Verdichtungsraum München, südlich des Oberzentrums Erding in der Region 24 „München“. Die Gemeinden im Verdichtungsraum München, der sich durch hohe Siedlungsdichte und enge Verflechtungen mit der Landeshauptstadt auszeichnet, haben zentrale Aufgaben bei der Bewältigung des regionalen Wachstums.



Ausschnitt Karte Raumstruktur, Regionalplan 2019, ohne Maßstab

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)

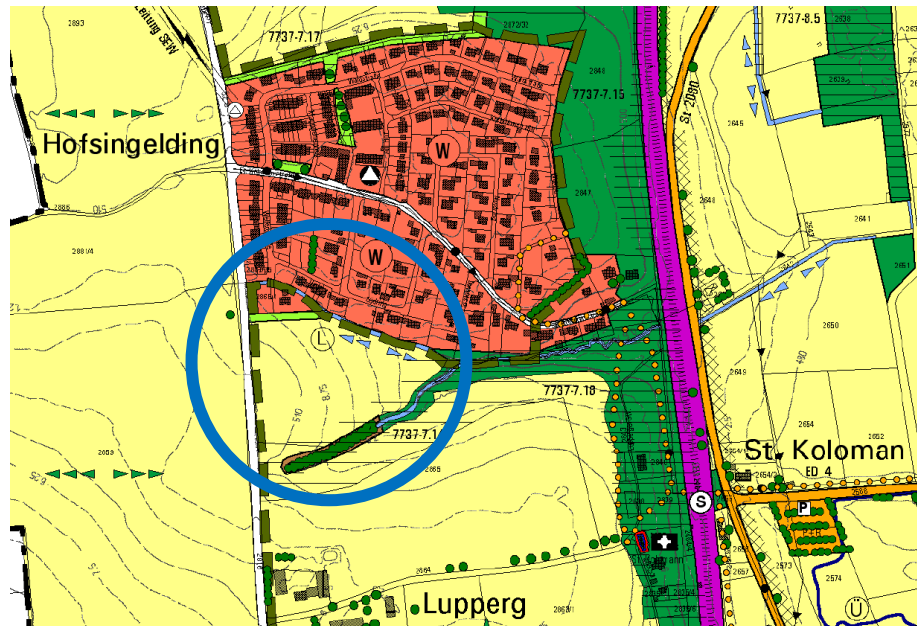
Flächensparende Siedlungsentwicklung (RP 1.2 G), enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen (RP 1.5 G) und Schaffung kompakter, funktional- und sozial ausgewogener Strukturen (RP 1.6 G), Beachtung der infrastrukturellen Erfordernisse und der verkehrlichen Erreichbarkeit (RP 1.7 Z, 2.3 G, 3.1 Z)

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.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Randbereich sind einige Parzellen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. 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.

- 4 -



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 Entwicklungsfläche 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 und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

3. Bedarfsnachweis

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten, denen bei der Neuausweisung von Bauflächen eine besondere Bedeutung zukommt. Der Bedarf einer Neuausweisung von Flächen ist daher zu begründen.

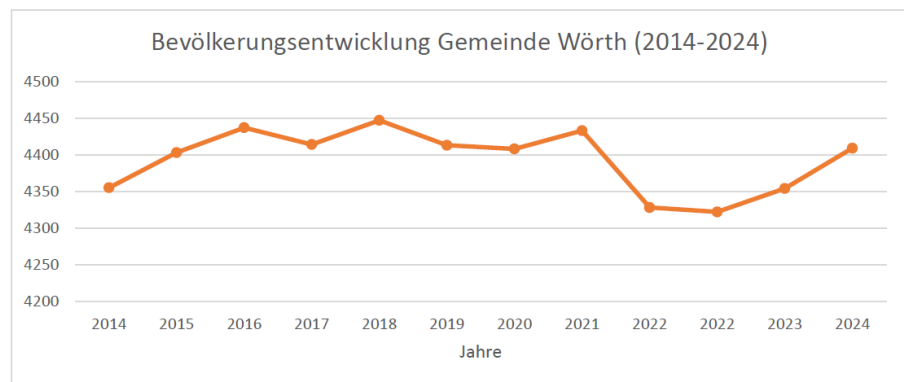
Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Wörth lebten im Jahr 2024 laut Daten des Landesamtes für Statistik 4.409 Personen. Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wörth wird deutlich, dass die Entwicklung in den letzten 10 Jahren konstant verlief. Bis ins Jahr 2018 zeigt die Bevölkerungsentwicklung zunächst einen Anstieg, anschließend eine Phase weitgehender Stabilität und danach einen deutlichen Rückgang im Jahr 2022. Dies rührt vermutlich aus der Bevölkerungszählung 2022. Durch die Momentaufnahme kommt es zu einer Verschiebung der Bevölkerungszahlen und einem theoretischen Bevölkerungsrückgang,

- 5 -

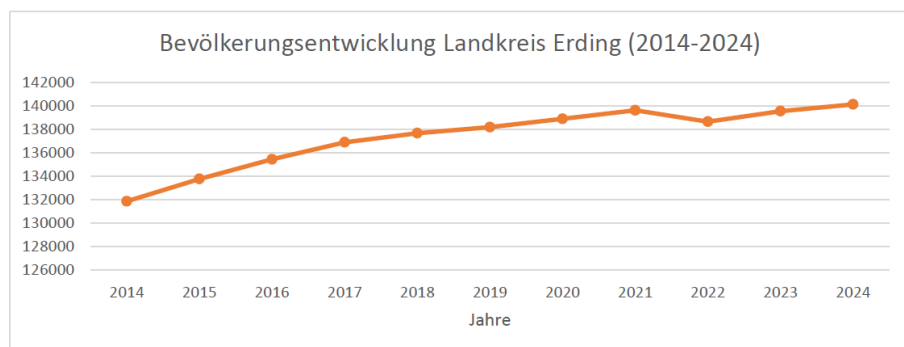
der jedoch nicht tatsächlich gegeben ist. Während in der Statistik kommunal 2023 für 2022 noch eine Bevölkerungszahl von 4.433 Einwohnern angegeben war, geht die Statistik kommunal nach der Bevölkerungszählung für denselben Zeitpunkt nur noch von 4.322 Einwohnern aus. Diese Korrektur von über 100 Einwohnern nach unten führt zu deutlichen Verschiebungen in allen nachführenden Berechnungen.

Die Zahlen von 2022 bis 2024 spiegeln die tatsächliche Bevölkerungszunahme wider, die bei ca. 1% pro Jahr liegt.



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wörth 2014-2024,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Terrabiota

Auch in der Betrachtung auf Landkreisebene lässt sich für die letzten 10 Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung feststellen: Die Bevölkerung des Landkreises Erding ist von 2014 bis 2024 nahezu durchgehend gewachsen. Die Einwohnerzahl stieg von etwa 131.839 auf rund 140.127 Einwohner, wobei auch hier im Jahr 2022 ein leichter durch den Zensus begründeter Rückgang abzulesen ist. Trotz eingeflossenen Zensuswert ist ein jährliches Wachstum von ca. 0,6 % abzulesen.

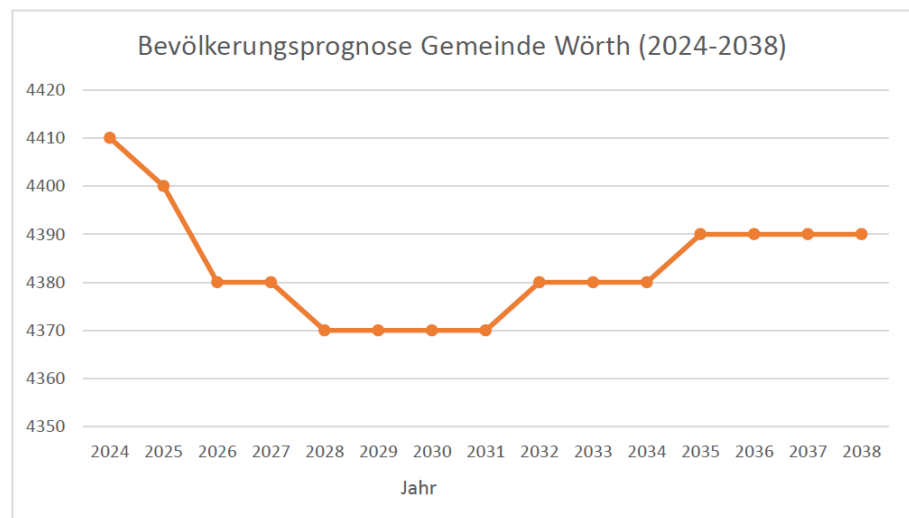


Bevölkerungsentwicklung Landkreis Erding 2014-2024,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Terrabiota

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt regelmäßig für alle Gemeinden Bevölkerungsvorausberechnungen. Der aktuell vorliegende Demographiespiegel für die Gemeinde Wörth geht für den Zeitraum von 2024 bis 2038 von einer insgesamt stabilen demografischen Entwicklung aus. Auch wenn sich zunächst ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl zeigt, der vermutlich mit dem abgebildeten theoretischen

Rückgang der Bevölkerung zum Zeitpunkt der Bevölkerungszählung zusammenhängt, wird ab 2031 wieder von einer Zunahme der Bevölkerung ausgegangen.

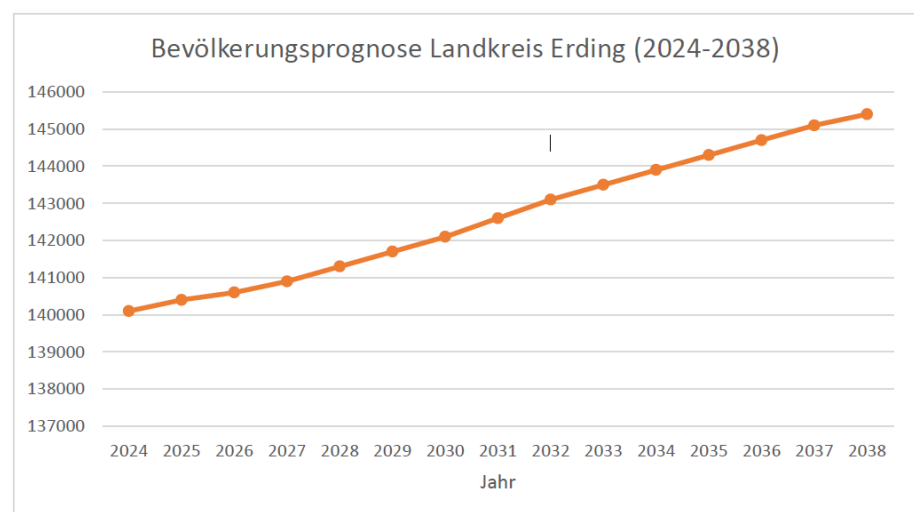
Die in der Bevölkerungsprognose gerundeten Zahlen gehen ab diesem Zeitpunkt von einem Wachstum von 200 Personen in 7 Jahren (0,6 % / Jahr) und einer Einwohnerzahl von rund 4.390 Personen im Jahr 2038 aus.



Bevölkerungsprognose Gemeinde Wörth 2024-2038,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Terrabiota

Für den gesamten Landkreis Erding wird eine anhaltende nahezu gleichmäßige Bevölkerungszunahme prognostiziert.

Nach der Vorausberechnung steigt die Einwohnerzahl zwischen 2024 und 2038 um etwa 4,8 %.



Bevölkerungsprognose Landkreis Erding 2024-2038,
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Grafik: Terrabiota

Für eine umfassende Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung und den damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum ist auch die regionale Einbettung der Gemeinde zu betrachten.

Die Gemeinde Wörth liegt im übergeordneten Planungssystem in der Region München (14) und ist dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Moosinning, das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Erding.

Es ist daher auch künftig mit einem anhaltend hohen Wohndruck aus dem Münchener Ballungsraum im gesamten Landkreis zu rechnen. Die Gemeinden im Verdichtungsraum haben dabei ihren Beitrag zur Deckung des Wohnbedarf zu leisten.

In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde Wörth diesen Beitrag nur eingeschränkt leisten, da ihr die entsprechenden Flächen hierfür nicht zur Verfügung standen. Mit der Auslobung des Wettbewerbes und den gegenständlichen Flächenausweisungen möchte die Gemeinde ihrer regionalplanerischen Aufgabe jetzt besser gerecht werden.

Baulandbedarf

Der Baulandmarkt in Wörth hat seit 2017 an Bedeutung gewonnen, was deutlich in den steigenden Baulandpreisen abzulesen ist aber auch zu einer Abnahme der Bautätigkeit führt. Die Gemeinde möchte dieser Entwicklung gegensteuern und durch die Ortsteilerweiterung in Hofsingelding neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel der Gemeinde Wörth ist dabei die Entwicklung eines eigenständigen, familienfreundlichen und generationenübergreifenden Wohngebiets mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Lage der künftigen Wohnbauflächen. Der nahegelegene Haltepunkt St. Koloman ermöglicht dabei ergänzend zu der guten Lage im regionalen und überregionalen Straßennetz eine optimale Anbindung in den öffentlichen Nahverkehr.

Mit einer in die Entwicklungsflächen integrierten Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte und Quartierszentrum), dem Angebot verschiedener Wohnformen und dem Ausbau des Wegenetzes in einer attraktiven Grünvernetzung zwischen dem bestehenden Ortsteil Hofsingelding und Bahnhof wird den Zielen der Landesplanung zusätzlich Rechnung getragen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörth entsteht ein positiver Impuls in Richtung landkreisspezifischer Bevölkerungsentwicklung und zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde.

Es entsteht ein Flächenpotential für ca. 280 Einwohner. Bei einer theoretisch angenommenen Umsetzung von 5 – 8 Jahren führt dies zu einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 0,7 – 1,2 % und entspricht damit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus.

4. Umfang und Auswirkung der Planung

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine unbebaute Fläche im Süden des Ortsteils Hofsingelding der Gemeinde Wörth mit einer Fläche von ca. 4 ha.

Zuletzt wurde das Areal landwirtschaftlich genutzt. Es fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab. Die Flächen sind nicht von Starkregeneignissen betroffen.

Das Gebiet wird im Wesentlichen von der Riexinger Straße erschlossen. Nordöstlich sowie südöstlich wird es 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 landwirtschaftlichen Flächen.

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.

Altlasten sind nicht bekannt.

Umfang der Planung

Entsprechend des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird mit der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung des FNP von Fläche für die Landwirtschaft in Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche geändert.

Mit der Planung werden ca. 2,4 ha als Wohnbaufläche und 0,2 ha als Fläche für Gemeinbedarf (Kita) neu dargestellt. Ca. 1,1 ha dienen der Durchgrünung und Eingrünung des neuen Wohngebiets und werden als Grün- und Ausgleichsfläche dargestellt. In diesen Flächen erfolgen auch der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich und die Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen vor allem verdichtete Wohnformen mit Reihenhäusern und ein hoher Anteil an Geschosswohnungsbauten der starken Nachfrage nach Wohnraum nachkommen.

Die Flächen schaffen in Abhängigkeit von den tatsächlichen Wohnungsgrößen Raum für ca. 130 Wohneinheiten und bieten somit ein Potential für eine Bevölkerungszunahme von ca. 280 Einwohnern.

Auswirkungen der Planung

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.

Zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Lage für die geplante Entwicklungsfläche wurde im Vorfeld zur Durchführung des Wettbewerbs festgelegt, alternative Entwicklungsmöglichkeiten werden daher nicht weiterverfolgt.

Die FNP-Änderung besteht aus Planteil und Begründung mit Umweltbericht.