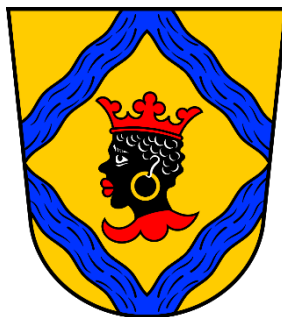


7. Änderung des Flächennutzungsplans „Hofsingelding Süd“

Umweltbericht



Fassungsdatum: 17.06.2026
Auftraggeber: Gemeinde Würth
Erdinger Straße 8a
85457 Würth

Würth, den

Planfertiger:

Heintz
Landschaftsarchitekten

Schillerstraße 38
82223 Eichenau
Tel. 08141 538058
E-Mail: info@heintz-
landarc.de

.....
T. Gneißl,
Erster Bürgermeister
Eichenau, den
17.06.2026

In Zusammenarbeit
mit:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-
Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terra-
biota.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Elena Lehner, B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
2.1	Lage des Planungsgebietes	4
2.2	Naturräumliche Grundlagen	5
2.3	Bestand, derzeitige Flächennutzung.....	5
3	Ziel und Zweck der Planung	6
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne.....	7
4.2	Übergeordnete Planungen	7
4.3	Fachliche Vorgaben	8
5	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	9
5.1	Änderungsbereich	9
5.2	Planungsinhalte	9
5.3	Begründung der Darstellung	9
6	Wesentliche Auswirkungen.....	10
7	Umweltbericht	11
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	11
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	11
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	18
7.6	Zusätzliche Angaben.....	18
8	Literaturverzeichnis.....	20

1 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Als Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“ ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Wörth beabsichtigt, südlich des Ortsteils Hofsingelding auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzend an die bestehende Siedlung, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter besonderer Berücksichtigung einer qualitätsvollen Einbindung des Baugebiets in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum in fußläufiger Entfernung zum S-Bahn-Halt-St.Koloman.

Das Plangebiet verfügt über günstige Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung. Die verkehrliche Erschließung kann an das bestehende Straßennetz angebunden werden und innerhalb der neuen Siedlung ausgebaut werden. Zudem stehen die Flächen in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern für die geplante Entwicklung zur Verfügung.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Zielen des Bebauungsplans Nr. 4.5 „Hofsingelding Süd“ derzeit nicht entsprechen, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Daher wird der Flächennutzungsplan für den Bereich südlich von Hofsingelding geändert.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rot) (LfU 2026).

Das Planungsgebiet (Abbildung 1) befindet sich in der Gemeinde Wörth im südwestlichen Teil des Landkreises Erding und liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hofsingelding. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4 ha und erstreckt sich auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen.

Die Topographie des Plangebiets ist durch ein bewegtes Gelände geprägt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten von etwa 512 m ü. NHN auf etwa 500 m ü. NHN ab und weist damit einen Höhenunterschied von rund 12 m auf. In Nord-Süd-Richtung steigt das Gelände zunächst um etwa 2 m an und fällt anschließend wieder geringfügig um etwa 1 m ab.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die westlich verlaufende Riexinger Straße. Diese ist an die Kreisstraße ED 5 sowie an die Staatsstraße St 2580 angebunden, welche eine leistungsfähige Verbindung zur Bundesautobahn A 94 (München–Mühldorf a. Inn) gewährleistet.

Darüber hinaus befindet sich südöstlich des Plangebiets in fußläufiger Entfernung der Haltepunkt St. Koloman der S-Bahn-Linie S2 (Erding–München–Altomünster/Petershausen). Dadurch ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum bayerischen Alpenvorland. Es befindet sich innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“.

Die Landschaft ist durch ein sanft bis mäßig bewegtes Relief mit flachwelligen Hügeln und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Charakteristisch sind die offenen Kulturlandschaften des Erdinger Landes mit vereinzelt eingestreuten Gehölz- und Waldflächen. Das Plangebiet fügt sich in diesen Landschaftsraum ein und befindet sich auf einer leicht geneigten Hangfläche am südlichen Ortsrand von Hofsingelding.

2.3 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Randbereich sind bereits Teile als Wohnbauflächen gezeigt. Entlang des südlichen Gebietsrands sind bestehende Wasserflächen und Gehölzbestände dargestellt. Diese Bereiche sind als Flächen mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet (Biotop) und sollen entlang der vorhandenen Gewässerstrukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus liegt ein Großteil des Änderungsbereichs derzeit innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (Abbildung 2).



Abbildung 2: Orthofoto mit Landschaftsschutzgebiet (gepunktet) und Biotopkartierung (rosa - LFU 2026), Änderungsbereich (rote Linie).

3 Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Hofsingelding. Die Bereiche sollen entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung künftig überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt werden. Ergänzend werden Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen sowie Flächen für die landschaftliche Einbindung des Gebiets und die Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth in der Fassung von 2006 stellt den Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich im nördlichen Bereich sind bereits einzelne Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Für diese Flächen bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, sodass dort bereits Baurecht geschaffen wurde.

Nördlich des Änderungsbereichs schließen bestehende Wohnbauflächen an. Im Osten grenzen Grünflächen bzw. Gehölz- und Gewässerstrukturen (Biotop kartiert) an, während südlich und westlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen (Abbildung 2). Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden können, sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

4.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplanung und Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Wörth liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München (14) im Verdichtungsraum der Metropolregion München.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

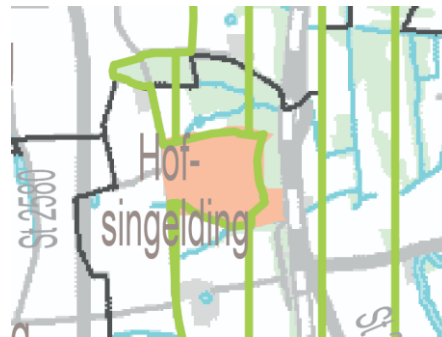


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3 Landschaft und Erholung

Die Gemeinde Wörth liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans in der Region München (14) im Verdichtungsraum der Metropolregion München.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan (Stand April 2019) als Landschaftsschutzgebiet dargestellt und umfasst damit auch ortsnahe Freiflächen innerhalb des Plangebiets. Ein regionaler Grünzug beginnt erst östlich der Bahnlinie und liegt somit außerhalb des Planungsgebiets. Unmittelbar angrenzend befinden sich bereits als Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche (Abbildung 3, Abbildung 4).

Die Planung orientiert sich an den Zielen der Landes- und Regionalplanung, insbesondere hinsichtlich flächensparender und ressourcenschonender Siedlungsentwicklung sowie der Stärkung der Innenentwicklung (LEP 1.1.3 G, 3.1 G, 3.2 Z; RP 1.2 G, 1.5 G, 1.7 Z). Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungskörpers, die Einbindung einer

Kindertagesstätte, die abschnittsweise Entwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Ortsrandausbildung werden diese Zielsetzungen berücksichtigt.

Die Ausrichtung der Entwicklung in Richtung des S-Bahn-Haltespunktes unterstützt zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine nachhaltige Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

4.3 Fachliche Vorgaben

Mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 2878/21 liegt der Änderungsbereich gemäß Verortung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Sempt- und Schwillachtal“ (LSG-00397.01). Die naturschutzfachliche Bedeutung des betroffenen Teilbereichs wurde im Vorfeld der Planung untersucht und bewertet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird dieser Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Südöstlich angrenzend befinden sich die als Biotop Nr. 7737-1062 „Auwälder nördlich und südlich Hofsingelding sowie Feldgehölze an der Bahnlinie Markt Schwaben–Erding“ kartierten Gehölz- und Gewässerstrukturen. Diese liegen außerhalb des Änderungsbereichs. Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über die Riexinger Straße sowie eine neue Erschließungsstraße. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Verkehrslärm der St 2580 (Flughafentangente Ost), der Riexinger Straße sowie der östlich verlaufenden S-Bahn-Strecke. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Natur-, Wald- oder Wasserrechts werden durch die Planung nicht berührt.

5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 2865/4–6 der Gemarkung Wörth. Im Rahmen der Planung werden ca. 2,4 ha Wohnbaufläche und ca. 0,2 ha Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Darüber hinaus werden rund 1,1 ha als Grünflächen ausgewiesen.

5.2 Planungsinhalte

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines eigenständigen, familienfreundlichen und generationenübergreifenden Wohngebiets mit vielfältigen Wohnformen. Maßgeblich ist dabei eine qualitätsvolle Einbindung in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Das Quartier wird im Bebauungsplan durch eine zentrale Grünachse, öffentliche Plätze, gemeinschaftlich nutzbare Höfe sowie eine Kindertagesstätte und ein Quartierszentrum strukturiert. Die Erschließung erfolgt verkehrsberuhigt über eine neue Straße mit Priorität für den Fuß- und Radverkehr. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen und zentralen Parkierungslösungen gebündelt. Umfangreiche Grün- und Freiflächen sowie Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Klimaanpassung bei. Die parkartige Eingrünung im Süden und Osten übernimmt zugleich Funktionen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Geplant sind insgesamt rund 130 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen wie Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Ergänzend werden Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich vorgesehen. Insgesamt entsteht ein nachhaltiges, klimaresilientes Quartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität.

5.3 Begründung der Darstellung

Die Wohnbauflächen dienen der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Wörth und ermöglichen eine breite Mischung unterschiedlicher Wohnformen, einschließlich verdichteter Bauweisen und Geschosswohnungsbau. Je nach Wohnungsgrößen können etwa 130 Wohneinheiten entstehen, was ein Potenzial für rund 280 zusätzliche Einwohner darstellt.

Die Gemeinbedarfsfläche von etwa 0,2 ha ist für eine Kindertagesstätte vorgesehen und stärkt die soziale Infrastruktur.

Die Grünflächen übernehmen sowohl gestalterische als auch landschaftsplanerische Funktionen. Sie dienen zudem der Eingrünung des Gebiets, dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie der Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser.

6 Wesentliche Auswirkungen

Mit der Flächennutzungsplanänderung schafft die Gemeinde Wörth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im Ortsteil Hofsingelding und trägt damit zur Deckung des Wohnraumbedarfs bei.

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur an und liegt eingebettet zwischen vorhandener Bebauung, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Erhebliche städtebauliche oder raumordnerische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die S-Bahn-Haltestelle St. Koloman (Linie S2) ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Belange des Naturschutzes stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings wird eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ (LSG 0039701) erforderlich. Diese entspricht den Zielen der Regionalplanung. Die Umweltwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und voraussichtlich als gering bis mittel eingestuft. Durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen entsteht ein Ausgleichsbedarf, dessen Umfang im Umweltbericht ermittelt wird. Die konkrete Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

7 Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets südlich des Ortsteils Hofsingelding geschaffen werden. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überwiegend in Wohnbauflächen umgewandelt und unmittelbar an die bestehende Siedlung angebunden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Wörth. Vorgesehen ist ein Wohngebiet mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen sowie für eine Kita und ergänzende Grünflächen, die der Einbindung sowie der landschaftsökologischen Aufwertung dienen sollen. Darüber hinaus werden Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie für die Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie bereits dargelegt, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung und Landschaftsschutz berücksichtigt.

Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG). Die naturschutzfachliche Bedeutung des betroffenen Teilbereichs wurde im Vorfeld der Planung geprüft und bewertet und dennoch für geeignet empfunden. Weitere nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz- und Wasserrechtes werden nicht berührt. Daher muss in einem geordneten Verfahren eine Herausnahme aus dem LSG beim Kreistag erfolgen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang Anlage 1 -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen (Ackerpflanzen)
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von Brutvögeln

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsfläche

- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen angrenzender Siedlungen und mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko für Tiere
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Im Plangebiet kommen überwiegend Braunerden, pseudovergleyte Braunerden sowie grundwasserbeeinflusste Böden (Gleye) vor. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont wurde nicht festgestellt; lokal ist jedoch mit Schichtwasser zu rechnen.

Die Flächen sind derzeit überwiegend unversiegelt und weisen mit der Acker- und Grünlandzahl 61 eine mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um etwa 12 m ab.

Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Hinweise auf Bodendenkmäler wurden nicht festgestellt.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird insgesamt als von mittlerer Bedeutung (Kategorie II) bewertet.

Auswirkungen

Durch die geplante bauliche Entwicklung kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme bislang unversiegelter Böden. Im Bereich der geplanten Bauflächen erfolgt eine weitgehende Versiegelung, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen dauerhaft verloren gehen. Zudem wird die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Baubedingt ist im Zuge der Erschließung und Bebauung mit Bodenbewegungen sowie temporären Verdichtungen zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die oberflächennahen Bodenhorizonte. Aufgrund der teilweise anstehenden, bindigen und wasserbeeinflussten Böden ist eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber mechanischen Belastungen zu erwarten. In den verbleibenden Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten. Durch grünordnerische Maßnahmen wird zudem eine strukturelle Aufwertung und teilweise Kompensation der Eingriffe erreicht. Zur Reduzierung zusätzlicher Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden vorgesehen.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als mittel erheblich zu bewerten, für das Schutzgut Fläche aufgrund der vollständigen Versiegelung von ca. 1,52 ha Fläche als hoch.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet verläuft im Norden ein teilweise verrohrter Graben; im Südwesten wird der Bereich durch einen offen fließenden Graben begrenzt. Überschwemmungsgebiete sind

für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Teilbereiche liegen jedoch in wassersensiblen Bereichen im Umfeld der Gräben, sodass bei Starkregenereignissen lokal begrenzte Überflutungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Hinweise auf eine Betroffenheit durch wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor und werden durch bestehende Untersuchungen bestätigt.

Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vorhanden. Stattdessen treten lokal begrenzte Schichtwasserführungen in durchlässigeren Bodenlagen auf. Die Böden weisen insgesamt eine geringe bis sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf, sodass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt möglich ist.

Zuordnung außerhalb der unverändert verbleibenden Gräben zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Versickerung und damit zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der Bauflächen. Aufgrund der fehlenden zusammenhängenden Grundwasserverhältnisse sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwassersystem jedoch nicht zu erwarten. Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Baubedingt kann es temporär zu zusätzlichen Bodenverdichtungen und damit zu einer weiteren Einschränkung der Versickerungsfähigkeit kommen.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Rückhalte- und Retentionsmaßnahmen, eine gedrosselte Ableitung in die Vorflut sowie die Berücksichtigung von Elementen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadtprinzip). Ergänzend werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze vorgesehen und die Ableitung in angrenzende Grünflächen gefördert.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und der vorgesehenen Maßnahmen als gering bis mittel erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der angrenzenden Freiflächen ist eine gute Durchlüftung des Gebiets gewährleistet. Das Umfeld übernimmt zudem Funktionen der Kaltluftentstehung und des Luftaustauschs.

Das Gebiet ist derzeit unversiegelt und weist keine relevanten Vorbelastungen des Lokalklimas auf.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas infolge der Versiegelung und Überbauung von Freiflächen. Dies kann zu lokalen Aufheizeffekten und einer geringfügigen Beeinträchtigung der Luftaustauschprozesse führen.

Zur Minderung dieser Auswirkungen sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Zusätzliche Emissionen durch Verkehr sind aufgrund der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz als gering einzustufen. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu geringfügigen Staub- und Abgasemissionen kommen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen als gering erheblich bewertet.

Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Intensivgrünland genutzt und weist insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Gehölzstrukturen befinden sich randlich bzw. im Umfeld des Gebiets und bleiben vollumfänglich erhalten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Untersuchungsgebiet sowie in angrenzenden Strukturen verschiedene, überwiegend häufige Vogelarten nachgewiesen, die die Flächen insbesondere zur Nahrungssuche nutzen. Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ergaben sich nicht. Für Reptilien und Amphibien liegen keine Nachweise vor. Für Fledermäuse besitzt das Gebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat.

Auswirkungen

Durch die geplante Entwicklung gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen als potenzielle Lebensräume verloren. In der Umgebung verbleiben jedoch ausreichend Ausweich- und Ersatzhabitate in angrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zur Vermeidung und Minderung möglicher Beeinträchtigungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum Artenschutz sowie zur Durchgrünung des Gebiets vorgesehen. Ergänzend entstehen innerhalb des Plangebiets Grün- und Ausgleichsflächen, die neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen und zur Förderung der biologischen Vielfalt beitragen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Tierwelt insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebiets wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und ist typisch für das oberbayerische Voralpenland mit einer offenen, leicht welligen Kulturlandschaft. Gehölzstrukturen, kleinere Waldflächen sowie Gewässer- und Biotopbereiche gliedern den Landschaftsraum und tragen zur landschaftlichen Vielfalt bei. Technische Infrastrukturen wie die Riexinger Straße, die Staatsstraße St 2580 sowie die S-Bahn-Linie S2 Altomünster/Petershausen-München-Erding wirken als landschaftsbildprägende Vorbelastungen. Das Planungsgebiet liegt am bestehenden Ortsrand des Ortsteils Hofsingelding und ist in die umgebende Agrarlandschaft eingebettet.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung erfolgt eine Erweiterung der Siedlungsfläche in Richtung Süden und damit eine Verschiebung des Ortsrandes. Durch die Anbindung an die bestehende Bebauung wird der neue Siedlungsbereich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum integriert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sind umfassende Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. Insbesondere Gehölzpflanzungen, Streuobstbestände sowie

Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebiets schaffen einen gestaffelten Übergang zur freien Landschaft und mindern visuelle Auswirkungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, dessen landschaftliche Wertigkeit im Rahmen der Planung geprüft wurde. Die Herausnahme der Fläche aus dem Schutzgebiet erfolgt auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses im weiteren Verfahren.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist über die Riexinger Straße sowie eine geplante Erschließungsstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch Verkehrslärm der Staatsstraße St 2580 (Flughafentangente Ost), der Riexinger Straße sowie der östlich verlaufenden S-Bahn-Strecke.

Schalltechnische Untersuchungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten werden. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Riexinger Straße treten Überschreitungen auf. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten, sodass grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Auswirkungen

Zur Sicherstellung des Schallschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

Die von der geplanten Kindertagesstätte sowie den Stellplatzanlagen ausgehenden Geräuschemissionen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Hinblick auf Immissionen als gering erheblich einzustufen.

Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind durch eine ländlich geprägte Kulturlandschaft mit landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und angrenzenden Gehölz- und Waldstrukturen gekennzeichnet und besitzen Bedeutung für die landschaftsbezogene Naherholung.

Bestehende Wegebeziehungen für Fuß- und Radverkehr bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die umliegenden Freiräume bleiben weiterhin zugänglich und nutzbar.

Auswirkungen

Durch die geplanten Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebiets sowie zusätzliche Durchwegungen wird die Aufenthaltsqualität verbessert. Grünstrukturen wie Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Streuobstwiesen tragen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets bei und stärken die Erholungsfunktion im Wohnumfeld.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler verzeichnet. Zwei eingetragene Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m. Weitere Denkmäler liegen in einem Abstand von mehr als 1 km.

Da das Planungsgebiet derzeit unbebaut ist, befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der unmittelbaren Umgebung Baudenkmäler. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Bodendenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz einzuhalten, diese müssten dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Durch die Bebauung gehen jedoch landwirtschaftliche Flächen im Umfang von ca. 4 ha verloren.

Es ist von einer geringen bzw. wegen der verlorenen landwirtschaftlichen Flächen einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen für das Wohngebiet ergeben sich übliche (negative) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Bode/Fläche und Tierwelt begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tabelle 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Fläche	mittel	hoch	gering	mittel-hoch
Wasser	gering	mittel	gering	gering-mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation	gering-mittel	gering	gering	gering
Tierwelt	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering-mittel	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering-mittel	gering	gering-mittel
Gesamt	geringe Erheblichkeit			

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von Beginn an bei der Bebauungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die vorgesehenen Grün- und Ausgleichsflächen dargestellt. Für die weiteren Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Eingriffsabschätzung

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Den im Plangebiet vorhandenen Acker-, Grünlandflächen sowie dem Sportplatz wird aufgrund ihrer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung eine niedrige Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.

Der Eingriff wird aus Flächengröße, Biotopwert sowie dem jeweiligen Eingriffsfaktor (insbesondere GRZ) abgeleitet. Für Wohnbauflächen gelten gem. Vorentwurf des Bebauungsplans GRZ von 0,6 bzw. 0,8 (Geschosswohnungsbau), für Verkehrsflächen 1,0 sowie für teilversiegelte Stellplatzflächen ein reduzierter Faktor von 0,525. Bereits zulässige Innenbereichsflächen sowie die zentrale Spielplatzfläche werden nicht in die Bilanz eingestellt.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt insgesamt rund 37.000-38.000 Wertpunkte.

Die detaillierte Eingriffsermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Als Entwicklungsziele sind Streuobstbestände, artenreiches Grünland, Feldgehölze sowie Retentionsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Die Maßnahmen bewirken eine strukturelle und funktionale Aufwertung der betroffenen Grünlandbereiche und dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume beträgt insgesamt rund 50.000 Wertpunkte. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung in Höhe von ca. 1,52 ha Fläche ermöglicht. Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für benachbarte Gebiete. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen im Allgemeinen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Gemeindegebiet besteht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen. Durch die vorliegende Planung soll dieses Angebot erweitert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die gemeindlichen Entwicklungsziele sowie die bestehende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht gedeckt werden. Der betroffene Bereich würde voraussichtlich weiterhin unbebaut bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine gleichwertigen alternativen Planungsmöglichkeiten. Die Nichtdurchführung der Planung würde im Ergebnis zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führen und somit die derzeitige Nutzungssituation erhalten. Damit wären im Vergleich zur Planung mit umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen nur geringfügig entlastende Wirkungen im Hinblick auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich sowie der funktional günstigen Lage des Plangebiets wurde der Standort für die geplante Entwicklung gewählt. Im Gemeindegebiet stehen nach derzeitigem Planungsstand keine vergleichbar geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, die die städtebaulichen Anforderungen in gleicher Weise erfüllen. Alternative Planungsmöglichkeiten für das Gebiet wurden im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen bereits im Wettbewerbsverfahren betrachtet. Mit der Umsetzung des Siegerentwurfs wird die für das Planungsgebiet beste Siedlungsform berücksichtigt.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen

Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung des Bestands sowie der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Für das Planungsgebiet liegen ein Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, eine Baugrunduntersuchung sowie eine abfalltechnische Untersuchung einschließlich eines Konzepts zum Sturzflutrisikomanagement vor.

Zur Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (u. a. Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Naturgefahren sowie die Übersichtsbodenkarte) sowie die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernAtlas Denkmal) herangezogen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB haben die Fachbehörden zudem die Möglichkeit, ergänzende Angaben und Hinweise zum Umweltbericht einzubringen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine konkreten Monitoring-Maßnahmen empfohlen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass auch diesbezüglich nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung und Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sichert die Gemeinde Wörth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dringend benötigten Wohnraums. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,4 ha als Wohnbaufläche sowie ca. 0,2 ha als Fläche für Gemeinbedarf. Weitere ca. 1,1 ha werden als Grünflächen für Durchgrünung des neuen Wohngebiets festgelegt.

Innerhalb dieser Grünflächen werden zugleich der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und geordneten Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Hierzu wurden Fachgutachten zu den Themen Schallschutz, Baugrund und Abfall, Sturzflutrisikomanagement sowie Artenschutz erstellt und in die Planung einbezogen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen insgesamt als beherrschbar bewertet.

In Verbindung mit den innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

8 Literaturverzeichnis

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.01.2020.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas (2026).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2021: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Gemeinde Wörth: Flächennutzungsplan von 2006.

Gemeinde Wörthsee: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Vorentwurf vom 18.05.2026.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband München 2019: Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.