

Bebauungs- und Grünordnungsplan Aussegnungshalle – Friedhof

im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURF

Gemeinde Wörth an der Isar

vertreten durch
Stefan Scheibenzuber, 1. Bürgermeister

Am Kellerberg 2a
84109 Wörth a. d. Isar

Telefon 08702 . 940-10
Telefax 08702 . 940-125
info@vg.woerth-isar.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. Sarah Plank

Landshut, den 10. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Bau GB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	3
4.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
5.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
5.1	Planungsauftrag	5
5.2	Aufgabenstellung	5
5.3	Städtebauliche Gründe	5
6.	Wesentliche Planungsinhalte	6
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung	6
6.2	Erschließung.....	7
6.3	Grünordnerische Aspekte	7
7.	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
8.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	8
9.	Ver- und Entsorgung.....	9
10.	Immissionsschutz	9
11.	Nachrichtliche Übernahmen	9
12.	Flächenbilanz.....	11
■	Rechtsgrundlagen.....	12

ANHÄNGE

■	Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten	12
■	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ausegnungshalle – Friedhof“ der Gemeinde Wörth a. d. Isar	(12.Seiten)
	mit - Skizze Bestandssituation	M 1 : 500

1. Anlass

Das Baugebiet im Bereich des so genannten „Kirchanger“ befindet sich in der Ortsmitte von Wörth a. d. Isar im unmittelbaren Umfeld der Kirche. Die Planung umfasst Fl.Nr 34/18, Fl.Nr. 34/19, Fl.Nr. 40 Tfl. und Fl.Nr. 43/29 Tfl., Gemarkung Wörth a. d. Isar. Vorgesehen ist für den Geltungsbereich sowohl eine Erweiterung des angrenzenden Friedhofs mit neuer Aussegnungshalle im südlichen Teil als auch eine Wohnbebauung im nördlichen Bereich. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von Norden her über einen etwa 30 m langen Stich des Kirchangers mit Wendehammer und acht Stellplätzen.

Friedhof und Aussegnungshalle werden von Südwesten erschlossen. Hier grenzt der Geltungsbereich direkt an den Kirchenweg an. Dort befinden sich acht Stellplätze. Die weiteren zwei Stellplätze, sowie auch diejenigen für den bestehenden Friedhof, werden am Pfarrhaus, Landshuter Straße Hs.Nr. 62, zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt **3.041 m²**. In diesem Bereich werden die vorhandenen Bebauungspläne ersetzt und ein neuer **materiell selbstständiger Bauungs- und Grünordnungsplan „Aussegnungshalle – Friedhof“** aufgestellt, mit den Zielen:

- Schaffung von Bauraum für eine zeitgemäße Aussegnungshalle sowie ergänzende Infrastrukturen für den Friedhof (Toiletten),
- Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Friedhofsgeländes unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts und der Fußwegeverbindungen,
- Beibehaltung der Gebietskategorie „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO und der vorhandenen Wohnbebauung, bei räumlicher Neuordnung der Nutzungen.

Der vorliegende **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aussegnungshalle – Friedhof“** ersetzt hierbei sämtliche im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Der Bauungs- und Grünordnungsplan überschneidet sich mit zwei rechtskräftigen Bauungsplänen. Auf einem 747 m² großen Teilbereich wird der Bauungsplan "Kirchanger" – Teilbereich IV, rechtskräftig seit 02.06.2015 und auf einem 2.263 m² großen Teilbereich der Bauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kirchanger – Grundschule / Kinderbetreuung", rechtskräftig seit 18.01.2017, aufgehoben und neu überplant. Im Süden verbleibt eine 31 m² große Fläche, welche zum Innenbereich gehört, aber bisher in keinem rechtskräftigen Bauungsplan inbegriffen ist.

Da es sich bei der Planung nach § 13a BauGB um einen Bauungsplan der Innenentwicklung handelt kann der Flächennutzungsplan nachträglich im Zuge der Anpassung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) geändert werden.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortskern der Gemeinde Wörth an der Isar. Die Nachbargemeinden sind hier im Südosten Niederviehbach, Landkreis Dingolfing-Landau, im Südwesten Niederaichbach, Landkreis Landshut, und im Norden Postau, Landkreis Landshut. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Unteres Isartal“ im ehemaligen Auenbereich rund 1 km nördlich der Isar.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit zum Großteil Intensiv-Grünland (G11). Im Südwesten ragt dieser darüber hinaus kleinflächig in das Gelände des Friedhofs. Eine Friedhofsmauer verläuft am Nordrand des bestehenden Friedhofsgeländes, welche hier zusammen mit der bisherigen Aussegnungshalle einen Abschluss nach Westen ausbildet.

Der Geltungsbereich des **Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aussegnungshalle – Friedhof“** umfasst die Fl.Nrn. 34/18, 34/19, 40 Tfl. und 43/29 Tfl. und wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) Fl. Nrn. 43/10 und 43/6 Gemarkung Wörth a. d. Isar, dahinter weitere Wohnbebauung
im Westen: Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) Fl. Nrn.34/17 und 34/16 Gemarkung Wörth a. d. Isar, dahinter EDEKA-Supermarkt Fl. Nr. 34 Gemarkung Wörth a. d. Isar
im Osten: Kinderbetreuung mit Außenanlagen Fl. Nr. 43/29 Tfl. Gemarkung Wörth a. d. Isar
im Süden: Friedhof mit Kirche Fl. Nrn. 40 und 431 Gemarkung Wörth a. d. Isar

3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Bau GB „Bauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Gemeinde Wörth a. d. Isar angewandt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 3.041 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung (12 Seiten) beigefügt.

Es erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

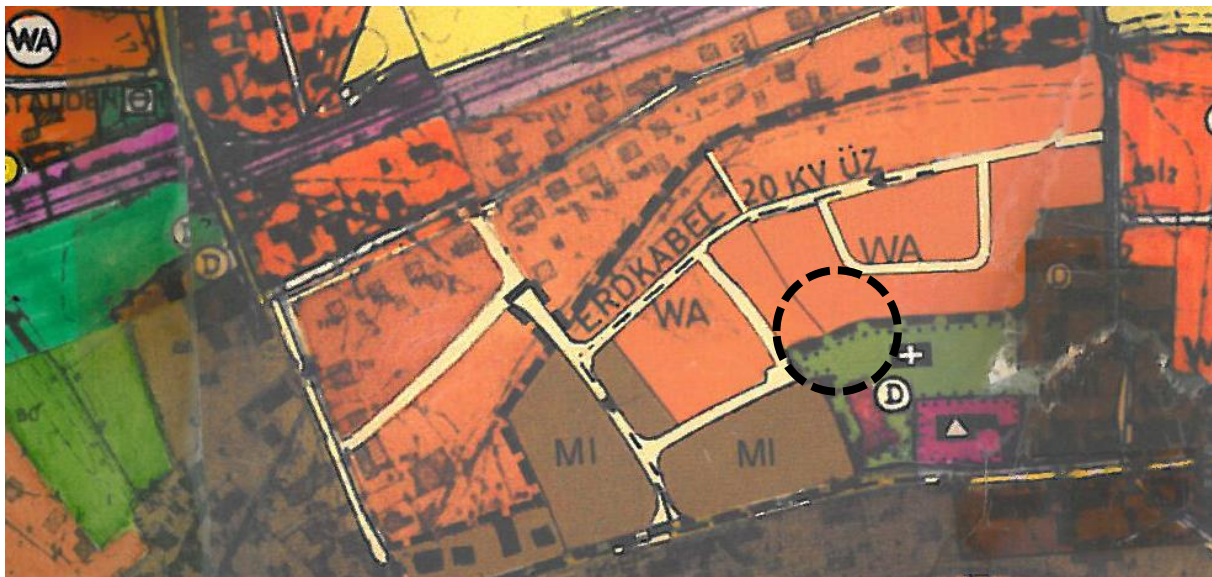
4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Nach **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2006)** liegt die Gemeinde Wörth a. d. Isar im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 07. Juni 2024) ist die Gemeinde Wörth a. d. Isar als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Wörth a. d. Isar ist als Kleinzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft ausgewiesen.

Im weiteren Umfeld der Siedlungsflächen erstrecken sich großflächige landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Hier ist das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal** zu nennen. Dieses ost-west-verlaufende Band erstreckt sich v. a. nördlich der Autobahn A 92. An der Landkreisgrenze springt es allerdings nach Süden bis zur Bahnlinie. Eine weitere Teilfläche befindet sich im Süden und Südwesten. Diese umfasst den Kellweiher und die Auwaldflächen weiter nach Westen bis Niederaichbach. Der **Regionale Grünzug** „Regionaler Grünzug 6 – Isaraue östlich Landshut mit südlichen Isarleiten“ verläuft südlich entlang der Isar weiter Richtung Westen. Außerhalb verläuft zudem gemäß Regionalplan das „Trenngrün Nr. 14“ westlich von Wörth an der Isar (Anlage zur 11. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, verbindlich erklärt am 21.01.2020). In der „Zusammenfassung zeichnerischer Darstellungen der Teilbereiche Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Verkehr, Rohstoffsicherung, Siedlungswesen aus Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind weitere Darstellungen zu Wasserwirtschaft, Rohstoffsicherung oder ähnlichem sind nicht enthalten (Stand 10.04.2020).

Der **Flächennutzungsplan** stellt innerhalb des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Grünflächen (Friedhof) dar, siehe Flächennutzungsplan, wirksam seit 27.06.1979.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 27.06.1979

5. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

5.1 Planungsauftrag

Die Gemeinde Wörth an der Isar strebt im Planungsgebiet eine Innenentwicklung und Neuordnung der Nutzungen im bestehenden Mischgebiet (MI) an. Die Planung erfolgt aufgrund des Handlungsbedarfs der in die Jahre gekommenen und häufig für Beerdigungen zu kleinen Trauerhalle.

Auch gilt es auf den sich in den letzten Jahren erheblich veränderten städtebaulichen Kontext im Friedhofsumfeld mit neu errichtetem Vollsortimenter (EDEKA-Markt), Kinderhort und derzeitigem Neubau der Grundschule zu reagieren.

Der Geltungsbereich mit 3.041 m² umfasst die Fl.Nrn. 34/18, 34/19, 40 Tfl., 43/29 Tfl. in der Gemarkung und Gemeinde Wörth a. d. Isar. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung nach.

Darüber hinaus sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur katholischen Pfarrkirche St. Laurentius samt umgebenden Friedhof folgende Gesichtspunkte in der vorliegenden Planung zu würdigen:

- vorhandener Gemeinwohlbezug,
- Veränderungen in der Bestattungskultur, Zunahme der Feuerbestattungen (vermehrte Nachfrage nach Urnenstelen und -wänden, Organisation der Abläufe auf dem Friedhof, z. B. Trauerfeiern, Aufbahrung (hierzu erfolgten mehrfache Abstimmungsgespräche mit dem Katholischen Pfarrer),
- Verpflichtung der Kommune eine würdevolle Beerdigung sicherzustellen,
- Beachten weiterer kultureller Vorgaben der Sterbekultur bzw. Pietät, auch für Konfessionslose.

5.2 Aufgabenstellung

Zielsetzung ist es, die vorhandenen Bebauungspläne zu ersetzen und einen neuen **materiell selbstständigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aussegnungshalle – Friedhof“** aufzustellen. Wesentliche Grundzüge der Planung sind:

- Schaffung von Bauraum für eine zeitgemäße Aussegnungshalle sowie ergänzende Infrastrukturen für den Friedhof (Toiletten),
- Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Friedhofsgeländes unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts und der Fußwegeverbindungen,
- Beibehaltung der Gebietskategorie „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO und der vorhandenen Wohnbebauung, bei räumlicher Neuordnung der Nutzungen.

Hierbei wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aussegnungshalle – Friedhof“ Gemeinde Wörth an der Isar in einem Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, siehe auch Kapitel 3, Seiten 3-4.

5.3 Städtebauliche Gründe

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Wörth an der Isar sind seit Jahrzehnten stark steigend. Gründe für die Attraktivität der Gemeinde Wörth a. d. Isar und deren steigenden Wohnraumbedarf sind u. a. die gute Verkehrsanbindung und die Naherholungsmöglichkeiten, z. B. in etwa 1 km Entfernung die Isar oder ab 520 m im Osten das Freizeitgelände „Wörther See“ als attraktive Naherholungsgebiete. Zwischen 1970 und 2019 hat sich die **Bevölkerungszahl** von 974 Einwohnern auf 3.030 Einwohner **etwa verdreifacht** (Stand 2020, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik). Der Demographie-Spiegel für Wörth zeigt für die Zeitspanne von 2017 bis 2031 einen Zuwachs der Bevölkerung um 12,2 % an. Hierbei **wächst** die **Altersgruppe mit 65 Jahren** und älter mit **73,9 % am stärksten**.

Quellen: Demographie-Spiegel Wörth, Bevölkerungsveränderung und Bevölkerungsvorausberechnung – Landkreis Landshut – Auswertung gemäß Bayerisches Landesamt für Statistik / Landshuter Zeitung, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Wörth an der Isar, am 18.01.2022.

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aussegnungshalle – Friedhof“ Gemeinde Wörth an der Isar wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wörth a. d. Isar und dem sich in den letzten Jahren **erheblich veränderten städtebaulichen Kontext im Umfeld der kath. Pfarrkirche St. Laurentius** samt Friedhof mit **neu errichtetem Vollsortimenter** (EDEKA-Markt), Kinderhort/Kinderhaus und derzeitigem Neubau der Grundschule Rechnung getragen.

Ebenso wird aufgrund des **Bauzustandes der bestehenden Trauerhalle** ein Handeln notwendig. Hier ergab sich nach intensiver Diskussion die Entscheidung für einen zeitgemäßen Neubau. Hierfür wird ein entsprechender Bauraum geschaffen. Die alte Trauerhalle wird abgerissen.

Weiterhin wird eine **Neuordnung** und **Erweiterung** des bestehenden **Friedhofsgeländes** erforderlich. Ein Bedarf ist durch die Zahl der Sterbefälle gegeben. Diese beliefen sich in 2023 auf 26, in den Jahren

zuvor lagen sie bei 20-35 pro Jahr. Die Anzahl an freien Gräbern liegt derzeit bei 14 Familien-, 15 Einzel- und 17 Urnengräbern sowie 28 freien Plätzen in Urnenstelen und deckt den Bedarf noch für 2-3 Jahre.

Der Geltungsbereich eignet sich besonders durch den **unmittelbaren Bezug zur Kirche** und die Lage im Ortskern. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen im Zentrum der Gemeinde sowie notwendige Infrastrukturen für den Friedhof (öffentliche Toiletten) werden hierbei beachtet und optimiert.

Die **Erschließung** wird durch bereits vorhandene Infrastruktur – Kirchenweg und Kirchanger – gewährleistet. Somit wird sparsam mit Grund- und Boden umgegangen und eine Versiegelung minimiert. Oberirdisch sind 16 Stellplätze vorgesehen, von denen acht als Senkrecht-Parker vom Kirchanger im Norden und acht vom Kirchenweg im Westen erreichbar sind. Der Stellplatzbedarf für den Friedhof wird darüber hinaus im Vorfeld des Pfarrhauses auf Fl.Nr. 422, Gemarkung Wörth a. d. Isar, gedeckt.

Ziel der vorliegenden **städtebaulichen Konzeption** der Gemeinde Wörth a. d. Isar ist zum einen ein **Ausbau des Friedhofs mit zeitgemäßer Aussegnungshalle und Infrastruktur** (Toiletten) sowie zum anderen die **Stärkung der Gemeinde** (Fußwegeverbindungen, Wohnen im Ortszentrum, Stärkung der Grünstrukturen). Für die Überplanung des Geltungsbereichs sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Einbindung in das Ortszentrums mit Kirche, Rathaus, und in den letzten Jahren hinzu gekommenen bzw. ausgebauten Nutzungen, hier Nahversorgung, Grundschule und Kinderhort sowie Altenheim,
- zentrale Lage in einem bestehenden Mischgebiet mit vorhandener Erschließung (Flächensparen),
- angrenzende bestehende (Wohn-) Siedlungsgebiete sowie vorhandene Erschließungsanlagen,
- fußläufig sehr gute Durchwegung,
- Sicherung und Optimierung des Grünraums in der Ortsmitte, u. a. durch Großbaum-Pflanzungen.

6. Wesentliche Planungsinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung

Die Vorgaben zur Gebäudegestalt orientieren sich am Umfeld und sind so gewählt, dass sich die Wohngebäude in das Umfeld eingliedern und gleichzeitig die heterogene städtebauliche Struktur des Umfeldes ergänzen, die entlang der Landshuter Straße aus bis zu dreigeschossigen Gebäuden, aber auch eingeschossigem Einzelhandel besteht. Für die Angaben der Wand- und Firsthöhen gilt die nächstliegende Oberkante Gehsteig / Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt (siehe Planliche Festsetzung 2.4).

Der **Aussegnungshalle** als Baukörper mit besonderer Funktion wird sowohl von der Lage als auch von der Gebäudegestaltung eine abweichende Formensprache zugewiesen, hier ein Vollgeschoss mit Walmdach. Die maximale Wandhöhe beträgt 3,80 m und die maximale Firsthöhe 4,50 m.

Das **Wohngebäude** wird weitestgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die zulässige Grundfläche wird beibehalten, jedoch die Lage und der Zuschnitt der Baugrenze (26,5 x 17,3 m, zuvor 23 x 20 m) geringfügig verändert, d. h. um ca. 3 m nach Südosten verschoben. Das private Grundstück umfasst nun 1.048 m². Die Bebauung kann mit maximal zwei Vollgeschossen auf 460 m² Grundfläche errichtet werden. Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdach sowie eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Allgemein wird eine Dachneigung von 10°-20° und eine Dachüberstand von max. 1,10 m festgesetzt. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzungen 0.1, 0.2. und 0.3).

Tabelle 1: Eckdaten zu den Gebäuden

Hauptbaukörper	max. zulässige Grundfläche (GR) der Gebäude	max. zulässige Geschossfläche (GF) der Gebäude	Umgriff Baugrenzen
Aussegnungshalle , eingeschossig	202 m ²	202 m ²	202 m²
Wohnen , max. 2 Geschosse	460 m ²	920 m ²	460 m²
			662 m²

Als **Nebenanlage** (Na, siehe Festsetzung 8.2) wird am Westrand des Friedhofs ein Nebengebäude für Kompost mit 30 m² Fläche vorgesehen, das über die Stellplätze vom Kirchenweg aus angefahren wird.

■ Dachgestaltung

Als Dächer sind für das Gebäude mit Wohnnutzung Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Aussegnungshalle ist ein Walmdach zulässig. Die Dachneigung darf 10°-20° betragen. Als Deckung sind naturrote bis rotbraune Dachsteine, grau oder anthrazit zulässig. Für die Aussegnungshalle ist zudem eine Blechdeckung zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.3.2).

■ **Einfriedung**

Friedhöfe bedürfen grundsätzlich einer Einfriedung. Ein besonderer Augenmerk ist hierbei auf die Ausbildung der Einfriedungen am Nordrand des Friedhofs zum Kinderhaus hin sowie im Norden der Aussegnungshalle zum bestehenden Wohnhaus hin zu richten, um hier Konflikte / Störungen zu vermeiden.

Als Einfriedung sind Mauern als verputztes Mauerwerk oder Sichtbeton bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Schnitthecken aus Laubgehölzen sind bis max. 2 m Höhe zulässig. Als Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Liguster (*Ligustrum vulgare* "Artrovirens") zu verwenden.

6.2 **Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt sowohl über einen Stich des Kirchangers von Norden her als auch über den Kirchenweg im Westen. Der Bereich der Wohnnutzung wird über eine 359 m² große Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (sog. „Spielstraße“, öffentlich) erschlossen, welche sowohl acht gekennzeichnete Stellplätze enthält als auch als Feuerwehraufstellfläche dient.

■ **ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind im Geltungsbereich 16 oberirdische Stellplätze vorgesehen (235 m²), wovon sich sieben im Vorfeld der Aussegnungshalle befinden, einer für den Pfarrer an der Kirche und acht der Wohnnutzung im Norden am Wendehammer zugeordnet sind. Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Flächen zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.4.).

Für den **Friedhof und die Aussegnungshalle** wird der **Stellplatzbedarf** nach „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“ vom 30. November 1993, geändert am 29. November 2023 nachgekommen. Hinzu kommt keine Stellplatz für den Pfarrer unmittelbar an der Kirche.

Laut der Anlage Punkt 10.2 zur oben genannten Verordnung wird pro 1.500 m² Friedhofsfläche ein Stellplatz erforderlich, es ist jedoch ein Minimum von 10 Stellplätzen erforderlich.

Es werden sieben Parkplätze direkt am westlichen Zugang zur neuen Trauerhalle, einer an der Kirche geplant.

Die somit noch benötigten zwei weiteren Stellplätze, sowie die für den bestehenden Friedhof, werden am Pfarrhaus, Landshuter Straße Hs.Nr. 62, auf Fl.Nr. 422, Gemarkung Wörth a. d. Isar, zur Verfügung gestellt. Die Erreichbarkeit dieser Stellplätze für den Geltungsbereich (Aussegnungshalle) sowie für den weiteren Friedhof ist mit 65 m Entfernung Luftlinie bzw. 100 m Fußweg durch den Friedhof gegeben. Außen um dem Friedhof herum wären dies 270 m bzw. 5 min Fußweg.

■ **überörtliche Erschließung**

Die Anbindung durch die Bahnlinie Landshut – Plattling ist in knapp über 900 m sowie die Autobahnverbindung A 92 Landshut – Deggendorf ist ca. in 2,5 km vom Geltungsbereich aus erreichbar. Die Landshuter Straße als überörtliche Ost-West-Achse im Süden des Planungsgebietes führt im Nordwesten des Siedlungsbereiches von Wörth an der Isar zur Autobahn-Anschlussstelle der Autobahn A 92. Somit ist eine Erreichbarkeit des Flughafen MUC II in weniger als 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing jeweils in unter 30 min gegeben. Die sehr verkehrsgünstige Lage wird durch einen Bahnanschluss der Bahnlinie Landshut-Plattling in der Ortsmitte, ca. 10 min fußläufig, ergänzt.

6.3 **Grünordnerische Aspekte**

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine den Nutzungen entsprechende Optimierung der Freiräume, die Minimierung versiegelter Flächen und eine standortgerechte Durchgrünung insbesondere unter dem Aspekt der Klimaanpassung (Beschattung, Verdunstung, Wärmeausgleich). Im Geltungsbereich überwiegen öffentliche Grünflächen. Private Grünflächen bestehen ausschließlich im Bereich der entstehenden Wohnnutzung im nördlichen Geltungsbereich. Folgende Planungsgrundsätze sind verfolgt worden:

- Orientierung der Aussegnungshalle mit **abschirmender Funktion gegenüber der angrenzenden Einzelhandelsnutzung**, hierdurch Gewährleisten eines ruhigen Vorplatzes vor der Aussegnungshalle für Trauerfeiern und dem Friedhof als kontemplativen Grünraum,
- Ergänzung und **Optimierung des Fußwegenetzes** in der Ortsmitte, hierbei bewusstes Einbeziehen der Wege durch den Friedhof (vgl. historische Wegebeziehungen nach Norden im Urkataster),

- es werden **17 zu pflanzende Großbäume** als Hochstamm, 4 xv, StU 20-25 cm, lagemäßig festgesetzt (s. Planliche Festsetzung 7.1). Hierfür werden sechs Baumarten vorgegeben (siehe 0.7.2.1).
- Vorgaben zur Art der Einfriedung samt Vorgaben zur für Neu- und Nachpflanzungen sind nur **standortgerechte Laubgehölze** zu verwenden (siehe textliche Festsetzung 0.7.2.1),
- für das Wohnen werden rund 588 m² als **private Grünfläche** festgesetzt. Dies entspricht 19,3 % des Geltungsbereichs, siehe auch Gehölzspektrum für freiwillige Pflanzungen auf Seite 12.

Insgesamt wird durch die Anordnung der öffentlichen (34,4 %) und privaten Grünflächen (19,3 %) ein Grünraum im Ortskern gesichert (Wärmeausgleichsfunktion, „grüne Lunge“). Durch die 17 Neupflanzungen von Großbäumen entsteht ein qualitativ hochwertiges Konzept. Hierdurch wird ein hohes Maß an Durchgrünung und ein der Nutzung Friedhof entsprechendes durchgrüntes Gesamtbild erzeugt.

■ **Flächenversiegelung**

Im Geltungsbereich werden etwa 1.040 m² neu versiegelt. Alle weiteren überbauten Flächen sind bereits im Bestand versiegelt. Insgesamt werden ca. 1.407 m² (46 %) von 3.041 m² zu versiegelten Flächen. Die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan achten darauf, versiegelte Flächen zu reduzieren, bzw. nicht wesentlich zu erhöhen. Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Belagsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu **versickern** (siehe textliche Festsetzung 0.6).

7. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Da es sich bei der Planung nach § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Die als Anlage beigefügten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, gesamt 12 Seiten, sind Bestandteil dieser Begründung. Hier enthalten sind eine detaillierte Bestandsaufnahme und eine tabellarische Übersicht der Schutzgüter.

Auch der sorgfältige Umgang mit Grund und Boden wird seitens der Gemeinde Wörth a. d. Isar gewürdigt. Es wird angeregt, aufgrund der wertvollen Böden im Planungsbereich ein Oberbodenmanagement durchzuführen. Dies ist entsprechend den Regeln der Technik im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

Zudem wird der Oberboden im Bereich des Friedhofs, dort wo nötig, sinnvoll eingebaut. Hier sind insbesondere die Baumgruben der Großbäume zu nennen.

8. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das Gelände befindet sich laut Höhenlinien (BayernAtlas, Geoportal) in einer Höhenlage von rund 369 müNN. Östlich an das Gebäude angrenzend tieft sich die Anlieferungszone des REWE-Marktes etwa 1,5 m ein. Das Gelände ist – dem Isartal entsprechend – auch im weiteren Umkreis des Geltungsbereichs sehr eben.

Die Grundwasserhöhengleichen liegen zwischen 366 müNN und 365 müNN (<https://www.umweltatlas.bayern.de>). Es ist davon auszugehen, dass daher der Grundwasserflurabstand 3-4 m beträgt. Laut Bayernatlas befindet sich der Geltungsbereich vollständig im weitläufigen wassersensiblen Bereich entlang der Isar, jedoch nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Quellen: UmweltAtlas Bayern (<https://www.umweltatlas.bayern.de>)
BayernAtlas (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

Somit liegen im Geltungsbereich hohe Grundwasserstände vor. Ist eine Unterkellerung geplant, können durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Zuge gezielter Klimaanpassungsmaßnahmen ist insbesondere auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ hinzuweisen. In dieser wird auf die Wirksamkeit einer verbindlichen

Festsetzung von Gründächern hingewirkt. Dachbegrünungen wirken sich aufgrund der Wasserrückhaltung und damit Verringerung der Abflussmenge sowie der Förderung der Verdunstung positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Klima aus. In Kombination mit einem Gründach kann sich durch die Verdunstungskühlung auch die Leistung von PV-Anlagen erhöhen. Gründächer dienen der Anpassung an den Klimawandel und tragen damit den Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

9. Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das allgemeine Wohngebiet, welches das Planungsgebiet im Norden und Nordwesten umgibt, sind sämtliche Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung gegeben.

■ **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 Ohu sichergestellt.

■ **Belange der Feuerwehr**

Die Feuerwehrezufahrt für den Kinderhort im Osten angrenzend wurde bei der öffentlichen Verkehrsfläche mit Wendehammer berücksichtigt.

■ **Elektroversorgung**

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

■ **Gasversorgung**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Energienetze Bayern. Es befinden sich bereits mehrere Leitungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

■ **Fernwärme**

entfällt

■ **Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgung der Bürger durch Universaldienstleistungen wird gewährleistet.

■ **Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Oberflächenwässer von öffentlichen Flächen werden in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Gemeinde Wörth a. d. Isar ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Niederaichbach – Wörth a. d. Isar mit eigener Verbandskläranlage. Die Abwasserbeseitigung ist somit gesichert.

Der Hinweis auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz gegenüber dem unbebauten Zustand bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung – auch für die öffentlichen Flächen, hier v. a. das Umfeld der Aussegnungshalle und den Friedhof – wird überprüft.

Nach dem bisherigen Stand der Objektplanung wird das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickert. Dies gilt auch für den Friedhof und das Umfeld der Aussegnungshalle samt Stellplätzen und Dachwasser. Hier wird eine Versickerung über Rigolen angestrebt.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Mülltonnen sind zur Entleerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße zu bringen.

10. Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu berücksichtigen. Da sich im Umfeld Wohngebiete und weitere Mischgebiete befinden, sind keine Konflikte zu erwarten.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Die Leitungstrassen wurden geprüft. Aufgrund der besseren Lesbarkeit werden diese nicht im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt, jedoch sind Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs in der unten stehenden Abbildung aufgezeigt.

Im nachstehenden Text wird auf die Lage der Leitungstrassen gemäß Spartenaukünften 2024 und die Berücksichtigung dieser im Bauvollzug hingewiesen. Der Gemeinde Wörth a. d. Isar liegen die einzelnen Trassenpläne vor.



Abb.: Verlauf vorhandener Sparten: orange = Gas, magenta = Telekom, rot = Strom u. blau = Trinkwasser, lt. Spartenauskünften

■ Strom- und Gasleitungen

Der Verlauf von Strom- und Gasleitungen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht bekannt.

■ Wasserleitungen

Der Verlauf von Wasserleitungen innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht bekannt. Gemäß Schreiben des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 vom 09.10.2024 werden folgende Aussagen getroffen. „Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für den Planungsbereich kann sichergestellt werden. Die Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der angrenzenden Bebauung (...). Die Kosten für die erforderlichen Umbauten oder Änderungen am bestehenden Grundstücksanschluss sowie ein evtl. Rückbau des vorhandenen zweiten Grundstücksanschlusses, auch im öffentlichen Straßenbereich sind vom Antragsteller zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist vorab vorzulegen.“

Aufgrund der bestehenden Versorgungsleitungen wird hinsichtlich der Bereitstellung des Löschwasserbedarfs durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bemerkt, dass hier die Richtwerte von bis zu 96 m³ /h, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 15m Vordruck sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb aus den Brunnen des Zweckverbandes in die Erdbehälter Mirskofen und Niederachbach zur Verfügung stehen. Die konkreten Betriebsdrücke und Entnahmemengen an den bereits bestehenden Überflur- und Unterflurhydranten für den Löschwasserbetrieb können mit Hilfe einer Rohrnetzrechnung oder einer Durchflussmessung ermittelt werden. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu übernehmen.

■ Telekommunikationsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Norden ein kurzer Abschnitt der Telekommunikationsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs, siehe Abbildung auf Seite 10, hier magenta farbige Linie.

■ Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

■ Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich v. a. durch die Nähe zur kath. Pfarrkirche St. Laurentius in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen. Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m ²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen davon Baufenster Wohnen 460 m ² davon Baufenster Ausesegnungshalle 202 m ² davon Nebenanlagen (für den Friedhof, z.B. Kompost) 30 m ²	692 m ²	22,8
private Grünfläche – Planung	588 m ²	19,3
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlich	359 m ²	11,8
Stellplätze öffentlich	136 m ²	4,4
Gehweg öffentlich davon Neuplanung 181 m ² davon Bestand 40 m ²	221 m ²	7,3
öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof	933 m²	30,7
öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Wegbegleitgrün	112 m²	3,7
Geltungsbereich gesamt	3.041 m²	100,0

■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 2007, S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2024 Nr. 323), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Obstbäume in den Hausgärten, möglichst je ein Obstbaum pro Parzelle
Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Laubbäume **d.h. mittelgroße Bäume,**
Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Kleinkronige Bäume **Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14**

Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus lusitanica	Portugiesische Lorbeer-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke
hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt