

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Landshuter Straße 84“

VORENTWURF

Begründung

Gemeinde Wörth an der Isar

vertreten durch
Stefan Scheibenzuber, 1. Bürgermeister

Am Kellerberg
84109 Wörth a. d. Isar

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

Planung

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

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



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. eng. Theresa Heß

Landshut, den 08. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umfgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	5
4.1	Planungsauftrag	5
4.2	Städtebauliche Gründe	6
5.	Wesentliche Planungsinhalte	6
5.1	Wohnbebauung	6
5.2	Erschließung	9
5.3	Grünordnerische Aspekte	10
6.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.....	11
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	13
8.	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	Immissionsschutz	14
10.	Nachrichtliche Übernahmen	15
11.	Flächenbilanz.....	16
■	Rechtsgrundlagen.....	17

Anlagen

■	Anhang zu den textlichen Festsetzungen 7.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen	18
■	Umweltbericht nach § 2 a BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Landshuter Straße 84“ der Gemeinde Wörth a. d. Isar	34 Seiten
	mit - Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000

1. Anlass

Das Baugebiet befindet sich im Unteren Isartal südlich der Ortsmitte von Wörth a. d. Isar, nahe dem östlichen Ortsrand gelegen. Die Planung grenzt an die Bauabschnitte „Ost“ und „Nordost“ des Allgemeinen Wohngebietes „Schlosspark-Schwaige“.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet Großteils bereits als Allgemeines Wohngebiet verzeichnet. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Im Planungsgebiet handelt es sich derzeit um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit ehemaligen Weideflächen. Das Haus steht leer. Raumwirksame Gehölze wachsen in den Randbereichen. Die Fl.Nr. 59/1 dient als Erschließung für das Planungsgebiet sowie für die Gebäude der Häuser Nr. 82 und 82a. Die Staatsstraße St 2074, hier Landshuter Straße, für im Norden am Gebiet vorbei.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst insgesamt 3.328 m². Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundfläche (GR) wird je Gebäude definiert. Es werden zwei größere Gebäude im Norden geplant, die als Einzelhaus (z.B. Mehrfamilienhaus) oder Hausgruppe (z.B. Reihenhäuser) umgesetzt werden können. Das nördliche ist mit bis zu III Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss das größte. Im Süden steht etwas abgesetzt ein Doppelhaus (II Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss). Es entstehen bis zu 18 Wohneinheiten. Die Wandhöhe beträgt für die beiden nördlichen Gebäude jeweils bis zu 9,0 m, die Firsthöhe max. 13,0 m. Für das Doppelhaus beträgt die zulässige Wandhöhe bis zu 5,5 m, die Firsthöhe max. 10,5 m. Die Erschließung erfolgt über private Flächen auf dem geplanten Grundstück. Die Stellplätze werden allesamt oberirdisch angewiesen. Eine Reihe von Garagen im Norden dient auch dem baulichen Schallschutz zur Staatsstraße hin.

Der Ausgleich von 6.386 Wertpunkten (WP) wird zum Planstand Entwurf extern erbracht.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des „WA Landshuter Straße 84“ befindet sich Nahe am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes von Wörth an der Isar. Er liegt im Landkreis Landshut, der Landkreis Dingolfing-Landau beginnt ca. 430 m östlich. Die Gemeinde- und die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Niederaichbach bzw. zur Gem. Hüttenkofen verläuft ca. 180 m südlich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 59/2 und Teilflächen der Fl.Nr. 59/1, jeweils Gemarkung und Gemeinde Wörth an der Isar. Er wird von folgenden Flurnummern der Gemarkung Wörth an der Isar umgrenzt:

- im Osten durch die Grundstücke des Baugebiets Schlosspark-Schwaige Nordost, die zum Teil derzeit bebaut werden oder schon sind (Fl.Nrn. 62/17, 62/16, 62/15, 62/14, 62/13, 62/12),
- im Süden durch eins der Grundstücke des Baugebiets Schlosspark-Schwaige Ost, die zum Großteil bebaut sind (Fl.Nr. 50/341),
- im Westen ein großes Privatgrundstück mit einem Wohnhaus und umfangreichem, meist alten Gehölzbestände (Fl.Nr. 59/1 Tfl.), ein darin liegendes kleines Flurstück mit einem Einfamilienhaus mit Garage (Fl.Nr. 59/6) und ein Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern und nordseitigen Garagen zur Staatsstraße hin (Fl.Nr. 59/4),
- im Norden durch ein Teilstück des Rad- und Fußweges (Fl.Nr. 2/20) südlich der Landshuter Straße (2/61 Tfl.).

Im Norden angrenzend liegt die Staatsstraße St 2074 – hier Landshuter Straße – mit südlich parallel dazu verlaufendem Fuß- und Radweg. Auf dem Gebiet selbst steht ein altes landwirtschaftliches Wohnhaus (Haus Nr. 84). Die angrenzenden Wiesen wurden bis vor einigen Jahren als Weide genutzt, die derzeit verbuschen. Die Flächen werden von Gehölzen eingerahmt.

Das Gebäude (Haus Nr. 84) ist im westlichen Teil als Wohnhaus genutzt, östlich geht es in ehemaligen Stall und Heuboden über. Nördlich grenzt eine Doppelgarage an. Nördlich des Hauses liegen ehemalige Weideflächen, ebenso südlich. Reste der Zäune sind noch vorhanden. Entlang dieser finden sich noch Teile von alten Hecken. Ein Streifen im Osten wird derzeit von flächigen Beeren dominiert.

Fl.Nr. 59/1 erschließt auch die Fl.Nr. 59/2 (Schotterweg). Ostseitig des Weges stehen alte, mächtige Pappeln. Am Nordrand verläuft entlang des Holzzauns eine Baum-Strauch-Hecke. Sie wurde im Winter 2024/2025 ausgedünnt, auch einige größere Bäume wurden gerodet. Die Hecke setzt sich im Nordosten des Gebiets entlang des Zauns fort. Im Südosten sind die Heckenbestände an den Grenzen Großteils verschwunden.

Im Rahme des Baus der Parzellen in der „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ wurden die angrenzenden Flächen bis etwa 1,5 m aufgeschüttet. Die Flächen südlich des Gebäudes wurden ebenfalls als Weideflächen genutzt. Der kleine Stall im Süden wurde bereits abgebrochen. Ganz im Süden der Fl.Nr. 59/2 wurde das flächige Gehölz auf den Stock gesetzt. Nördlich davon kommen Beeren und Brennnessel auf. Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes sowie eine tabellarische Auflistung der Bäume enthält der Umweltbericht im Kapitel 3.1, Seiten 6-7.

Das bestehende Gelände steigt gemäß Aufmaß (Held Vermessung) von Süden bei etwa **366,16 müNN** nach Norden **auf z.T. 367,67 müNN** an. Zudem besteht eine Steigung nach Westen hin: hier liegt die Höhe bei etwa 369,02 müNN (Nordwesten). Im Nahbereich der Staatsstraße liegt das Gelände etwas höher bei bis zu **369,20 müNN**. Nördlich der Staatsstraße fällt das Gelände wieder nach Norden ab.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

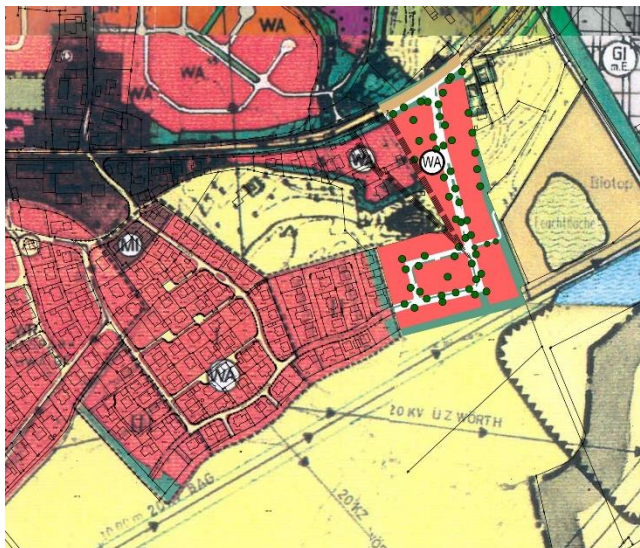
Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Die Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) weist die Gemeinde Wörth an der Isar als **allgemeinen ländlichen Raum** aus. Laut dem Grundsatz 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Ebenso soll er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum gefördert werden. Weiter soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 30.01.2020) werden folgende Zielsetzungen ausgewiesen: Nach dem Regionalplan der Region Landshut (13), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ befinden sich im Umfeld großflächige landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Hier ist das **landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 18 Isar, Isaraue, Niedermoorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrüteregebiete im nördlichen Isartal** zu nennen. Dieses ost-west-verlaufende Band erstreckt sich v. a. nördlich der Autobahn A 92. An der Landkreisgrenze springt es allerdings nach Süden bis zur Bahnlinie. 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.

Etwa 470 m östlich in der Nachbargemeinde Niederviehbach ist die Isar mit den Auwaldresten Richtung Osten als **Landschaftsschutzgebiet** nach Art. 10 BayNatSchG ausgewiesen.

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).



Deckblatt Nr. 25, 17.08.2022, Umgriff Planungsgebiet in schwarz

Als **Ausgangsbasis** wird das Deckblatt Nr. 25, wirksam seit 17.08.2022 (Entwurfsverfasser: Linke + Kerling, Landshut) verwendet, da hier das Baugebiet Schlosspark-Schwaige VI mit den einzelnen Bauabschnitten BA I, BA II, BA III, BA „Ost“ und BA „Nordost“ bereits dargestellt ist.

Die Fläche des aktuellen Geltungsbereiches ist unverändert zum Plan vom 27.06.1979. Größtenteils ist hier Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, im Norden und Süden eingeraht durch Allgemeine Grünfläche. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist verzeichnet als Landwirtschaftliche Nutzfläche und Erwerbsgartenbau. Im Norden grenzt eine „überörtliche Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrts-grenze“, hier die Landshuter Straße, an das Planungsgebiet. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Schlosspark-Schwaige - Ost“ grenzt

südlich an, die „Schlosspark-Schwaige - Nordost“ im Osten. Im Westen liegt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bereich „Schlosspark-Schwaige – West“ wurde im Verfahren nach § 13b BauGB erstellt und ist daher im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt (in der Abbildung links unten noch gelb dargestellt).

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Die Gemeinde Wörth an der Isar strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im östlichen Landkreis Landshut, einer Wachstumsregion gerade auch im Hinblick auf die Nähe zum BMW-Standort in der Stadt Dingolfing, an. Die Planung erfolgt aufgrund der derzeit gegebenen enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Wörth a. d. Isar. Die gemeindeeigenen Parzellen der neuesten Bauabschnitte der angrenzenden Schlosspark-Schwaige „Ost“ – in Kraft seit 08.07.2020 – und „West“ – in Kraft seit 02.04.2020 – sind allesamt vergeben, die Bebauung ist fast abgeschlossen. Im östlich angrenzenden Gebiet „Nordost“ sind Stand 09.04.2025 noch 5 Parzellen frei (3 Mehrfamilienhäuser, 2 Doppelhaushälften). Die ersten Gebäude sind bereits errichtet.

Ziel des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Baulandbereitstellung zu fördern. Die Objektplanung (Planstand 18.06.2024) liegt bereits vor und wurde bereits im Sommer 2024 vom Gemeinderat Wörth a. d. Isar gebilligt. Eine zeitnahe Umsetzung wird seitens des Projektentwicklers angestrebt. Eine Bauverpflichtung ist daher nicht festgesetzt.

Die Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Wörth an der Isar sind seit Jahrzehnten stark steigend. Zwischen 1970 und 2022 hat sie die **Bevölkerungszahl** von 974 Einwohnern auf 3.266 Einwohner **etwa verdreifacht** (Stand 2023, Statistik Kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Zunahme der örtlichen Bevölkerung ist dem Zuzug anzurechnen. Insbesondere seit 2014 steigen die Zahlen durchgehend an, und liegen deutlich über den Zahlen des Fortzuges. Beispielsweise lag die Zahl der Fortgezogenen im Jahr 2019 bei 256, die Zahl der Zugezogenen bei 333.

Der 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. Dies ist sicherlich der allgemeinen demographischen Entwicklung in Deutschland geschuldet. Die am zweitstärksten wachsende Gruppe ist allerdings die der unter 18-jährigen. Hier ist ein Wachstum von 11,7 % zu erwarten.

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Landshut bis zum Jahr 2040 geht von den höchsten Steigerungsraten der Bevölkerung in ganz Bayern aus. Der Zuwachs an Bevölkerung um 11,8 % steht einer natürlichen Entwicklung von -2,8 % gegenüber. Dies wird mit dem deutlichen Zuzug in die Region begründet. Landshut wird als „Boomregion Nummer Eins“ in Bayern bezeichnet.

Quelle: 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.

Es ergibt sich somit in Zukunft insbesondere ein Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen sowie für Familien mit Kindern. Im Gebiet können Einpersonenhaushalte, z.B. für alleinlebende ältere Menschen, in den beiden Mehrfamilienhäusern im Norden des Gebiets gut untergebracht werden. Für ältere Menschen ist zunehmend die Barrierefreiheit im Alltag von Bedeutung. Auch dies kann hier verwirklicht werden. Das Doppelhausgrundstück im Süden ermöglicht das Wohnen für junge Familien am Ort, auch kombiniert mit kleinen Einliegerwohnungen für ältere Menschen (z.B. Großeltern, Pflegepersonal oder später erwachsene Kinder). Es können aber auch Wohnformen mit kleinen Wohnen für Pflegende, z.B. im Obergeschoss, geplant werden. In den Wohngebäuden 1 und 2 im Norden können zudem Hausgruppen (= Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser (= Einzelhäuser) kombiniert werden, sodass innovative Wohnformen, z. B. Mehrgenerationenwohnen, ermöglicht werden.

In Kombination mit den Standortvorteilen von Wörth an der Isar (z.B. barrierefreier Bahnhof, mehrere Bushaltestellen, Nahversorgung im Ort fußläufig erreichbar, Schule etc.), die im folgenden Kapitel aufgeführt sind, eignet sich der Standort sehr gut für eine zukunftsfähige Wohnbauentwicklung in Bezug auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung.

4.2 Städtebauliche Gründe

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wörth a. d. Isar und der derzeit enormen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung

getragen. Der Geltungsbereich eignet sich wie besonders durch seine Lage nahe am Übergang von bestehenden Wohnbauflächen zu der nahe gelegenen freien Landschaft im Süden, verbunden mit dem angrenzenden hochwertigen Naherholungsraum des Isar-Auwaldes.

Im Norden schließt der bestehende Rad- und Fußweg entlang der Staatsstraße St 2074 an und führt ins Zentrum von Wörth an der Isar im Westen bzw. nach Osten zum WakeLake. Das Gebiet schließt somit unmittelbar an die Haupteerschließungsachse des Ortes an. Hier kann eine bestehende Zufahrt genutzt werden (Sicherung durch Fahrrecht).

Der Großteil der zu bebauenden Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) verzeichnet, siehe hierzu Kapitel 3. Es ergibt sich ein Bereich von ca. 400 m² (davon etwa 190 m² Grünfläche und 210 m² landw. Nutzfläche), der bebaut werden soll, aber im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Grünfläche dargestellt ist (nicht als WA). Diese Unschärfe wird von Seiten der Gemeinde als noch vertretbar angesehen, sodass für das vorliegende Projekt kein Deckblatt erstellt wird.

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

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Wörth a. d. Isar ist die Stärkung der Wohnqualität der Gemeinde, gerade auch für junge Familien. Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besonders hohe Eignung als Wohngebiet:

- Lage Nahe am Ortsrand mit freier Landschaft, auf der von der Autobahn abgewandten Seite des Siedlungskörpers,
- bestehende, angrenzende Straßen- und Wegeverbindungen können effektiv mit genutzt werden,
- Verdichtete Bebauung eines bisher lose bebauten Grundstücks,
- Großteil im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen,
- angrenzende bestehende Siedlungsgebiete mit vorhandenen Erschließungsanlagen und Spielplatz in der Schwaigstraße,
- fußläufige sehr gute Erreichbarkeit (ca. 5 min) des Ortszentrums entlang der Landshuter Straße mit u.a. Kirche, Rathaus, Arzt, Apotheke, Bücherei, Nahversorgung sowie Schule und Kinderhort,
- vorhandener barrierefreier Bahnanschluss im Ort für Auspendler (ca. 15 min zu Fuß) sowie verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle Wörth im Nordwesten des Siedlungsbereiches (Erreichbarkeit des Flughafen MUC II unter 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing unter 30 min),
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

■ **städttebauliche Gesamtbeurteilung**

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Orts- und Landschaftsbildes,
- der Regelung des Wasserabflusses.

Zusammenfassend stellt die Aufstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar und ermöglicht die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in der Gemeinde Wörth an der Isar.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Wohnbebauung

■ **Art und Maß der baulichen Nutzung, Dachraumgestaltung**

Die Planung umfasst ein zusammenhängendes Konzept mit drei Wohngebäuden. Auf eine Parzellierung soll voraussichtlich verzichtet werden. Die Flächen werden gemeinsam über private Flächen er-

schlossen. Dabei entstehen zwei größere Einfamilienhäuser oder Hausgruppen im Norden und ein Doppelhaus im Süden, siehe Planzeichen 3.1 und 3.2. Die Wohngebäude sind mit Nr. 1 bis 3 nummeriert, je Gebäude ist eine GR in der Planzeichnung festgelegt. Alle Gebäude werden in offener Bauweise erstellt.

Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, siehe Textliche Festsetzung 1.

Das nördlichste Gebäude, **Wohngebäude 1**, verfügt über eine zulässig GR von 260 mit bis zu 9 Wohneinheiten (WE). Das Baufenster ist etwas größer (339 m²). Es ist mit III Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (III+D) das größte der drei, siehe Planzeichen 2.1.

Das südlich davon zu errichtende Gebäude, **Wohngebäude 2**, verfügt über eine zulässig GR von 250 mit bis zu 7 Wohneinheiten. Das Baufenster ist hier ebenfalls etwas größer (315 m²). Zulässig sind II Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss (II+D).

Angrenzend südlich an die Staatsstraße St 2074 soll durch die größeren und höheren Gebäude mit vorgelagerten Garagen auch ein wirksamer Schallschutz für das Gebiet entstehen.

Ein Stück abgerückt im Süden steht nahe am „Spitz“ das Doppelhaus – **Wohngebäude 3** – mit einer GR von 120 und bis zu 2 Wohneinheiten. Somit ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Hier dürfen II Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (III+D) errichtet werden. Das Baufenster umfasst gut 124 m².

Es sind somit insgesamt **bis zu 18 Wohneinheiten** im Gebiet zulässig.

Es soll generell eine hohe Dichte erreicht werden (Flächensparen). Daher können untergeordnete Bauteile auch bis zu einer Tiefe und Breite von 1,5 m ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB, nicht im Freistellungsverfahren). Die höchstzulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (sog. GRZ II) bis zu folgendem Maß - hier 0,66 - überschritten werden. Dies ist vor allem der notwendigen Erschließungsflächen geschuldet einschließlich dem Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze/Garagen/Carports).

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Stattdessen wird wie oben beschrieben je Gebäude eine maximale Anzahl an Wohneinheiten mit einer GR je Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässige **Wand- und Firsthöhe** wird in der Textlichen Festsetzung 3.4.1 für jedes Gebäude definiert. Die zulässige Wandhöhe (Fassadenmitte) darf bei den Wohngebäuden 1 und 2 jeweils 9,0 m nicht überschreiten. Für das Wohngebäude 3 ist eine Wandhöhe bis 5,5 m zulässig. Untere Bezugshöhe für die Wohngebäude 1 und 2 ist jeweils die Höhenkote 369,35 müNN, für Wohngebäude 3 gilt die Höhenkote 366,91 müNN. Die Bezugshöhen entsprechen Bestandshöhen in der Nähe der Gebäude entsprechend Planzeichen 16.10 (Vermessung Held).

Die Firsthöhe ist für die Wohngebäude 1 und 2 auf maximal 13,0 m begrenzt. Für das Wohngebäude 3 ist die Firsthöhe auf maximal 10,5 m begrenzt, siehe Textliche Festsetzung 3.4.2. Derzeit wird von einer Bebauung mit Satteldach und Dachgauben ausgegangen.

Ein gelungenes Beispiel für ländliches Bauen und die Kombination von Reihen- und Mehrfamilienhaus (Hausgruppen und Einzelhaus) in einem Baukörper stellt die Wohngruppe in Münsing, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, dar.



Wohngruppe in Münsing, im April 2022 – Fertigstellung 2017

Bauherr: Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing GbR,
Architekten: Arc Architekten Partnerschaft mbH, Bad Birnbach,
M. Brennecke, S. Kohlmeier, M. Leidl, F. Riesinger,
Tragwerksplanung: Merz+Kley Partner ZT, A-Dornbirn,
Freiraumplanung: Valentien+Valentien, Wessling mit Kübert
Landschaftsarchitekten, München

Hier wurden zwei langgestreckte Baukörper um einen baumbestandenen Anger verwirklicht, siehe Foto links. Folgend ein Auszug aus dem „Bauberater“, Quelle siehe unten:

„Innerhalb der insgesamt vierundzwanzig Das Mehrgenerationenprojekt in Münsing zeigt, dass es anders gehen kann: Unter zwei lang gezogenen Satteldächern kamen gleich 24 Baufamilien zum Zug.“

Unterschiedlich große Haus- und Wohneinheiten verschränken sich zu zwei äußerst kompakten Baukörpern. Man wohnt dicht an dicht und doch für sich. Die privaten Terrassen gehen in eine großzügige Grünfläche über, die allen offensteht.“

Quelle: Der Bauberater, Neuinterpretation traditioneller Baukultur Wohngruppen in Münsing und Weihenlinden, 86. Jahrgang, 2021, Heft 3, ISSN 0177-4484, Inhaber und Verleger: Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V., Anschrift (auch für den verantwortlichen Redakteur): Ludwigstraße 23, Gartenhaus, 80539 München

Es sind ausschließlich Einzelhäuser oder Hausgruppen mit Sattel-, oder Walmdach geplant. Die **Dachneigung** ist auf 20° bis 35° begrenzt. Dachgauben sind zulässig. Der First gemäß Planzeichen 15.5 darf nur im Doppelhaus um 90° gedreht werden. Der Dachüberstand ist traufseitig auf max. 0,8 m begrenzt, am Ortgang auf max. 0,6 m. Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,40 m ab Außenkante zulässig, siehe Textliche Festsetzung 3.4.

Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung orientieren sich hierbei an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans im Bauabschnitt „Schlosspark-Schwaige – Ost“ bzw. auch „Schlosspark-Schwaige –Nordost“.

■ Stellplätze, Carports und Garagen

Die Garagen und Carports werden als Nebenanlagen zeichnerisch gekennzeichnet (Ziffer 15.1 und 15.2). Die Garagen messen am Nordrand (9 Stück, zusammenhängend) je 3,0 x 6,0 m und bilden einen gewissen Lärmschutz zur angrenzenden Staatsstraße hin. Weitere fünf Garagen stehen zwischen Wohngebäude 2 und 3 (Maße 5,0 x 3,0 m). Die Erschließungsgasse misst je mind. 6,0 m und ist somit breit genug zum Ein- und Ausparken. Je zwei weitere, dem Doppelhaus zugehörige Garagen, stehen nördlich und südlich des Wohngebäudes 3, also gesamt vier Stück. Sie messen jeweils mind. 6,0 x 3,0 m.

Auf einen Stauraum vor den Garagen kann verzichtet werden, sofern eine automatische Garagentoröffnung vorgesehen wird, siehe textliche Festsetzung 5.3. Die Vorschriften für die Garagenzufahrt betreffen vorwiegend die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs. In der Muster-Garagenverordnung §2 (1) ist festgelegt, dass Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und dem öffentlichen Verkehrsraum mindestens 3 m lang sein müssen. Ist die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche uneingeschränkt möglich, können Ausnahmen von dieser Vorschrift gestattet werden.

Im § 2 (2) ist geregelt, dass vor Garagen ein Stauraum gefordert werden kann, wenn die freie Zufahrt durch Schranken oder Tore zeitweise behindert ist. Auch hier ist die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs das entscheidende Kriterium.

Südlich des Wohngebäudes 2 sind sechs aneinandergereihte Carports (Maße 5,0 x 2,5 m) festgesetzt. Zudem sind 5 Stellplätze als Senkrechtparker und 6 Stellplatz als Längsparker (östlich der Wohngebäude 1 und 2, Maße 6,0 x 2,0 m) festgesetzt. Garagen und Carports sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Hierbei sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zwingend zu begrünen, siehe textliche Festsetzung 5.2. Bei Herstellung der 18 Garagen und 6 Carports ergibt das eine Gründachfläche von mind. 384 m².

Nebenanlagen gem. § 14 BauGB werden folgendermaßen eingeschränkt: höchstens 40 m³ umbauter Raum pro Parzelle, maximale Wandhöhe von 2,5 m, maximale Firsthöhe von 3,0 m ab Straßenoberkante Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung 5.4. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Auf dem beplanten Grundstück befinden sich gesamt 35 Stellplätze PKW, davon:

18 x Garage,
6 x Carport,
5 x Stellplatz Senkrechtparker ,
6 x Stellplatz Längsparker

■ Geländeverlauf und Kellergeschosse als wasserdichte Wannen

Der künftige Geländeverlauf orientiert sich nach der Höhenlage der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen. Hierfür wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine Detailplanung erstellt. Es sind Aufschüttungen bis zu 1,3 m Höhe zulässig. Abgrabungen sind zulässig.

Einzelne Höhenkoten des derzeitigen Geländeverlaufs (= Ausgangssituation) nach dem vorliegenden Aufmaß von Held Vermessung sind dem Bebauungs- und Grünordnungsplan in den Hinweisen Nr. 16.10 zu entnehmen. Die Bezugshöhen für die zu errichtenden Gebäude beziehen sich hierauf.

Im für das angrenzende Gebiet „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ vorliegenden Geotechnischen Bericht, Baugrundvoruntersuchung, Fortsetzung Baugebiet Schlosspark – Schwaige Ost, Wörth an der Isar, vom 13. Mai 2022 der Firma IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Degendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, wird folgende Empfehlung in Kapitel 9 „Ergänzende Hinweise und Empfehlungen“ getroffen: „Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse wird eine möglichst hoch liegende Gründungssohle der geplanten Gebäude und Rohrsohle der geplanten Kanäle

empfohlen. Sofern Unterkellerungen bzw. tiefer liegende Rohrsohlen geplant sind, werden je nach Aushubtiefe aufwendige Wasserhaltungs- und Verbaumaßnahmen notwendig. Bei dichten Verbauarten sind tieferreichende Ramm-/ Rotationskernbohrungen zur Erkundung der grundwasserstauenden Schicht auszuführen.“

Aufgrund des hoch ansteigenden Grundwassers wird die Ausbildung der Keller als wasserdichte Auftriebswannen bzw. Gründungen und Bodenplatten in Sperrbeton dringend empfohlen (siehe textlicher Hinweis C). Hierdurch kann länger andauernden drückenden Grundwasserverhältnisse an den Kelleraußenwänden begegnet werden.

■ Einfriedung

Bezugshöhe für die Zaunhöhe ist das natürliche Gelände. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m aus Metall oder Holz zulässig. Maschendrahtzaun und Gabionen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis 1 m Höhe am östlichen Rand des Gebiets zulässig, im Übergang zum aufgeschütteten Gebiet „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ (vgl. textliche Festsetzung 7.5).

■ Erneuerbare Energien

Auf die Verwendung erneuerbarer Energien, v. a. der Solarenergie, wird mit dem textlichen Hinweis B aufmerksam gemacht. Daneben sind weitere Prinzipien, wie Passiv-Häuser, Kraft-Wärme-Kopplung und Erdwärmesonden erwünscht. Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich: im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer als 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Antragsunterlagen sind dann von einem entsprechend zertifizierten Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) beim Landratsamt Landshut einzureichen. Erdwärmesonden sind nicht möglich.

Eine Regenwasserrückhaltung in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

■ Beleuchtung im Außenraum

Die Handlungsempfehlungen im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, September 2020, werden von der Gemeinde Wörth an der Isar beachtet. Die Reduktion jeglicher Beleuchtung zum Schutz der Insektenfauna ist mit Art. 11a auch Teil des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Öffentliche Flächen sind im vorliegenden Gebiet nicht vorhanden. Zwingend einzuhaltende Vorgaben zur **Beleuchtung auf Privatgrundstücken** sind von der Gemeinde schwer zu kontrollieren. Es wird daher auf den genannten Leitfaden verwiesen und jeder künftige Eigentümer gebeten, im Sinne des Immissions- und Insektenschutzes die Beleuchtung im Baugebiet so weit als möglich zu reduzieren. Dies kann beispielsweise die Vermeidung von Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörpern im Garten und einer Lichtstrahlung in das offene Gelände sein.

5.2 Erschließung

Das Gebiet schließt südlich an die Staatsstraße St 2074 an. Diese überörtliche Ost-West-Achse führt im Nordwesten des Siedlungsbereiches zur Autobahn-Anschlussstelle Wörth. Somit ist eine Erreichbarkeit des Flughafen MUC II in weniger als 60 min und der großen Arbeitsplatzangebote in Landshut und Dingolfing jeweils in unter 30 min gegeben.

Diese sehr verkehrsgünstige Lage wird durch einen Bahnanschluss der Bahnlinie Landshut-Plattling in der Ortsmitte, ca. 15 min fußläufig, ergänzt. Dieser ist einer der wenigen barrierefreien Bahnhöfe in Bayern. Zudem sind in Wörth mehrere Busverbindungen gegeben. Somit können z.B. auch ältere Menschen ohne eigenen PKW mobil bleiben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt derzeit über die Fl.Nr. 59/1, siehe auch Skizze Bestandssituation. Für deren nördlichen Bereich wird eine Dienstbarkeit eingetragen, siehe Planzeichen 6.3. Das Gebiet wird komplett privat erschlossen, siehe Planzeichen 6.1 private Verkehrs- und Erschließungsfläche. Diese führt nördlich vorbei am Wohngebäude 1, dann an der östlichen Seite des Grundstücks entlang nach Süden bis zu den Garagen südlich des Doppelhauses.

Die Flächen, in denen das Rückhaltebecken im Süden geplant wird, sind ebenfalls mit Planzeichen 6.1 dargestellt. Eine genaue Planung zur Entwässerung liegt aktuell noch nicht vor.

Im Norden entsteht mittel- bis langfristig ein Anschluss an die privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen der „Schlosspark-Schwaige – Nordost“, die im Nordosten angrenzt. Diese soll jedoch nur im Rettungsfall und von Müllfahrzeugen genutzt werden (z. B. Sicherung durch umlegbare Poller).

Das Sichtdreieck im Bereich der Einfahrt auf die St 2074 ist mit Planlichem Hinweis 16.8 dargestellt.

5.3 Grünordnerische Aspekte

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

- Erhalt von 15 Bestandsbäumen, hierbei insbesondere Erhalt innerhalb des flächigen Bestandes am Nordrand sowie der alten Pappeln im Westen,
- Erhalt des flächigen Gehölzbestandes, soweit möglich,
- Pflanzung von vier Großbäumen,
- Raumwirksame Eingrünung zu den Nachbarn hin sowie zur Staatsstraße im Norden,
- Ausreichender Abstand zu den mächtigen Bäumen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken,
- Anschluss an das durchgängige Fußwegenetzes mit dem weiteren Wohnumfeld auch im Hinblick auf die herausragende Naherholungsfunktion des Landschaftsraums „Isar-Auwald“ für die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wörth a. d. Isar,
- zwingende Dachbegrünung auf den Garagen und Carports,
- flächige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Süden.

■ private Grünflächen und Dachbegrünung

Es wird nach Möglichkeit versucht **Bestandsbäume** sowie Teile der **Hecken** zu erhalten. Diese werden mit Planzeichen 13.2 und 13.4 festgesetzt. Zu erhaltende Bestandsbäume liegen zum einen im Norden an der Staatsstraße. Hier bilden sie einen Sichtschutz zur Staatsstraße hin. Zudem sind diese z.T. als höhlenfähige Bäume erhaltenswert. Die alten Pappeln am Westrand sind raumbildend und können ebenfalls Höhlen und Spalten enthalten, siehe Bäume Nr. 22-27 in Tabelle 2 des Umweltberichts. Sie werden allesamt als zu erhalten festgesetzt, siehe Planzeichen 13.2 (die Pappel Baum Nr. 21 steht außerhalb). Zudem ist gemäß Textlicher Festsetzung 7.4.4 für die Zeit der Bauarbeiten ein Baumschutz-Zaun zu errichten (stabiler Baumschutz-Zaun mit Querbrettern, Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden). Der noch lebende Baumstumpf zwischen Wohngebäude 2 und 3 (Baum Nr. 19 in Tabelle 2 des Umweltberichts) ist ebenfalls als relevant für den Artenschutz einzustufen und wird daher als zu erhalten festgelegt.

Es werden zusammengefasst **15 Einzelbäume als zu erhalten** festgesetzt. Im Gegenzug müssen sechs Einzelbäume gerodet werden. Hierbei handelt es sich um die Bäume Nr. 1, 2, 9, 10, 11 und 14, wobei Nr. 9, 11 und 14 bereits zum Zeitpunkt der Bestandserfassung frisch gerodet waren. Die Bäume werden für die Herstellung der Erschließungsflächen entnommen.

Weiterhin werden von den Baum-Strauch-Hecken 89 m² und von den Strauch-Hecken 121 m² als zu erhalten festgesetzt, siehe Planzeichen 13.4. Gerodet werden für die Erstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen insgesamt 288 m². Hiervon sind die meisten jedoch niedrige Bestände.

Eine Vermessung des Geländes durch das Ingenieurbüro Held Vermessung liegt vor. Die Vermessung erfolgte am 27.04.2023. Hierbei wurde auch ein Teil des Gehölzbestand aufgenommen (vgl. Darstellung in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000). Hierbei handelt es sich laut Bäume in der Tabelle 2 des Umweltberichts um die Nummern 1, 13, 19 und 21 bis 27. Die übrigen Bäume sind nicht eingemessen.

Es werden private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Planzeichen 13.5 festgelegt. Diese liegen vor allem westlich der Wohngebäude Nr. 1 und 2, da hier auch der Spielplatz geplant ist. Eine weitere größere Fläche liegt westlich des geplanten Doppelhauses. Zudem werden vier zu pflanzende Großbäume, H 4xv StU 20-25, lagegenau festgesetzt. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 7.2 zu verwenden, siehe Textliche Festsetzung 7.1. Die Artenliste liegt der Begründung

als Anlage bei. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen (siehe textliche Festsetzung 7.3). Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser durch gezielte Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers innerhalb des Baugebietes gewürdigt.

■ spezieller Artenschutz

Durch das geplante Vorhaben können eventuelle Beeinträchtigungen für saP-relevante Tierarten im Geltungsbereich nicht vollkommen ausgeschlossen werden bzw. deren Vorkommen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, siehe Abschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Kapitel 3.1 auf den Seiten 8-15 in dem als Anlage der Begründung beiliegenden Umweltbericht.

Ein Vorkommen von Fledermausarten mit Quartieren in Gebäude und/oder auch in Baumhöhlen und/o -spalten, hier **Großer Abendsegler, Braunes und Graues Langohr, Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhhautfledermaus** sowie **Zweifarb- und Zwergfledermaus** kann aufgrund der drei zu entfernenden Höhlenbäume bzw. höhlenfähigen Bäume (Nr. 1, 9 und 14 in Tabelle 2) sowie des nötigen Gebäudeabbruchs nicht ausgeschlossen werden. Um die **drei zu entfernenden Laubbäume mit (ggf. vorhandenen) Spalten/Höhlen auszugleichen** werden im **Sommer vor den Rodungsarbeiten insgesamt neun Fledermausrundkästen** (sechs Rund- und drei Flachkästen, siehe textliche Festsetzung 7.4.3) am Nordrand der Fl.Nrn. 59/2, Gemarkung Wörth a.d. Isar, in den zu erhaltenden Bäumen bzw. Gehölzbestand, hier ggf. in Gruppen, angebracht. Somit werden pro zu entfernendem höhlenfähigen Baum bzw. Höhlenbaum drei Fledermauskästen vorgesehen. Die Sicherung der Kästen von mindestens 15 Jahren ist zwingend durch den Eigentümer der Fl.Nr. 59/2, Gemarkung Wörth a.d. Isar, zu sichern.

Die **Rodung des Baums Nr. 1** erfolgt ab **Oktober bis Ende Februar**. **Vor der Rodung** sind etwaig vorhandene **Höhlen mit einer Folie abzuhängen**. Die beiden anderen Bäume wurden bereits im Winter 2024/2025 gefällt. Die Folie (durchsichtig, ca. 1 mm dick) sollte dazu etwa bis zur Mitte des Einschlupfs befestigt, aber nicht zu straff gespannt sein und dann locker herabhängen, so dass diese Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, aber gleichzeitig eine erneute Besiedlung der Höhle verhindert (siehe Abbildung links). Außerdem sollte die Folie mindestens 40 cm ab der Unterkante des Einschlupfs herabhängen (Hammer, Zahn, 2011).

Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der Umweltbaubegleitung begleitet werden. Sofern eine Höhle als Quartier ausgeschlossen werden kann, z. B. wenn es sich nur um einen flachgründigen Astansatz handelt oder die Höhle nach oben hin geöffnet ist, ist diese als Winterquartier nicht geeignet und muss nicht abgehängt werden. Bei Durchführung der **CEF-Maßnahme** bleibt der **Erhaltungszustand der Fledermäuse nach derzeitigem Kenntnisstand** erhalten.

Da das ehemalige landwirtschaftliche Haus Nr. 84 entfernt werden muss, kann ein **Vorkommen** von Fledermausarten mit Winterquartieren in **Gebäuden nicht ausgeschlossen werden**. Gleiches gilt für gebäudebrütende Vogelarten. Vor dem **Abriss der beiden Bestandsgebäude** ist dementsprechend eine **Begehung durch einen Experten**, i.d.R. einen Tierökologen, durchzuführen, um ein Vorkommen von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten (Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe) ausschließen zu können. Dies ist zu dokumentieren. Der Abriss der Gebäude ist nur im September zulässig. Evtl. erforderlich werdende Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes sind nachzuweisen. Dem Rechnung tragend wird die Vorgabe in die textliche Festsetzung 7.4.2 aufgenommen. Bei Durchführung der **Vermeidungsmaßnahme** bleibt der **Erhaltungszustand der Fledermaus- und Vogelarten nach derzeitigem Kenntnisstand** erhalten.

Grünspechte sind Vögel, die in Baumhöhlen Brüten. Das Planungsgebiet weißt höhlenfähigen Bäume auf, wovon drei Stück als zu roden festgesetzt werden. Als CEF-Maßnahmen sind im Geltungsbereich in den zu erhaltenden Bäumen am Nordrand insgesamt **drei Nistkästen** für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen, siehe Textliche Festsetzung 7.4.3. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Der **Erhaltungszustand** der Art bleibt somit nach derzeitigem Erkenntnisstand **erhalten**.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandsituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Planungsgebiet. Eine detaillierte Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung einschließlich der Nutzungen

und dem Gehölzbestand ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. a. Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht). Eine Bestandskartierung erfolgte am 26.11.2020 und 11.03.2025.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind nicht zu erwarten (siehe voranstehendes Kapitel Artenschutz).

■ **Ausgleichsbedarf**

Der Umweltbericht beinhaltet in Kapitel 5 das Fachgutachten zur Anwendung der Eingriffsregelung – Ausgleichsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB.

Der **Flächenansatz** für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich (3.328 m²). abzüglich der bestehenden Wegefläche im Südwesten (Fl.Nr. 59/1), sowie der niedrigen Hecke im Südspitz und den zu erhaltenden Gehölzbeständen, in denen jeweils kein Eingriff stattfindet (insgesamt 400 m²). Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 2.928 m².

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird keine GRZ angesetzt. Daher wird gemäß den Orientierungswerten des § 17 der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) die Obergrenze von 0,4 angenommen. Der Beeinträchtigungsfaktor wird dementsprechend mit 0,4 angesetzt, siehe Tabelle 9, Seite 30. Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume**.

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Mittelwert, 10 %, für die zukunftsfähige und flächensparende Planung bei hohem Versiegelungsgrad (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von		7.096 WP
abzüglich Planungsfaktor	- 10 %	- 710 WP
Ausgleichsbedarf		6.386 WP

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **6.386 WP**.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind vielfältige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, siehe Umweltbericht Kapitel 5.3, vorgesehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier von 10 % – auch bei dem für ein WA hohen zulässigen Versiegelungsgrad von bis zu 66 % – rechtfertigen:

Im Planungsgebiet stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs von insgesamt 6.386 WP werden **externe Ausgleichsflächen** erbracht. Diese werden zum Planstand Entwurf nachgewiesen.

■ **Umweltauswirkungen**

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

Ebenfalls wesentliche **Auswirkungen des Vorhabens** liegen im Bereich **Wasser** (grundwassernaher Standort, wassersensibler Bereich, ehemalige Senke, kleine Stillgewässer im Umfeld). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **mäßig negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Lebensräume** (= Wildpflanzen bzw. Wildtiere und ihre Lebensräume) werden als **gering negativ** beurteilt.

Wertvolle Flächen befinden sich vor allem in den Randbereichen: die Baum-Strauch-Hecke im Norden und die alten Pappeln im Westen sowie Baum Nr. 19 im Südwesten (Stumpf, vital). Diese werden in großen Teilen erhalten. Das Planungsgebiet ist als Wanderkorridor für Tiere von untergeordneter Bedeutung. Es liegt zwar zwischen Baustelle Baugebiet und Staatsstraße im Norden, jedoch befinden sich im näheren Umfeld der Kellweiher, das „Biotop“ und der Auwald der Isar sowie Privatgrund mit Stillgewässer im Westen. Gefährdete Arten von Fauna und Flora sind nicht nachgewiesen. Jedoch sind Vorkommen relevanter Fledermaus- und Vogelarten nicht mit Sicherheit auszuschließen. Daher werden für Fledermäuse und Höhlenbrüter CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch die vorhandenen Verkehrs-Trassen (insbesondere St 2074) sowie die Industriegebiets- und Freizeitflächen im Norden und Osten, v. a. durch Lärm im unmittelbaren Umfeld sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Der Längenmühlbach im Süden, der ehemalige Baggersee (Kellweiher) und die „Biotopfläche“ auf Fl.Nr. 50/132 im Osten liegen als wertvolle Lebensraumkomplexe außerhalb des Geltungsbereiches ein Stück abgerückt und werden nicht überplant. Dies gilt auch für die weiter entfernten ehemaligen Baggerseen (WakLake und Im Gsondert). **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Landshuter Straße 84“ **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Landshuter Straße 84“ wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Landshuter Straße 84“ sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das bestehende Gelände steigt gemäß Aufmaß (Held Vermessung) von Süden bei etwa 366,16 müNN nach Norden auf z.T. 367,67 müNN an. Zudem besteht eine Steigung nach Westen hin: hier liegt die Höhe bei etwa 369,02 müNN (NordwestN). Im Nahbereich der Staatsstraße liegt das Gelände etwas höher bei bis zu 369,20 müNN. Nördlich der Staatsstraße fällt das Gelände wieder nach Norden ab.

Das **Grundwasser** befindet sich gemäß Baugrunderkundung / Baugrundgutachten **für das östlich angrenzende Gebiet „Schlosspark-Schwaige – Nordost“** im Mittel bei ca. 366,0 müNN (Bemessungswasserstand). Somit ergibt sich voraussichtlich ein mittlerer **Grundwasserflurabstand von:** im südlichen Bereich **unmittelbar unter der Geländeoberfläche** und im Norden etwa 3 m unterhalb der Geländeoberkante.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist gemäß textlicher Festsetzung 6. zu versickern: Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen. Im Bereich des vorhandenen Geländetiefpunkts wird im Süden ein Rückhaltebecken hergestellt. Das Wasser des Geländes wird an der Ostseite des Geländes entlang – die deutlich niedriger liegt als die Westseite – nach Süden geleitet. Ein Teilbereich der flächigen Gehölzbestände wird für das geplante Rückhaltebecken gerodet. Hierfür muss voraussichtlich abgegraben werden. Die Detailplanung liegt derzeit noch nicht vor.

Quellen: Geotechnischer Bericht, Baugrunderkundung, Baugutachten, Fortsetzung Baugebiet Schlosspark – Schwaige Ost, Wörth an der Isar, Projektnummer 21181505 (1. Ausfertigung), IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, 13.05.2022.

Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser und einem Doppelhaus in Wörth an der Isar, Bestandsaufmaß vom 27.04.2023, Lage in UTM32; Höhe in müNN, Held Vermessung, Altfrauenhofen

8. Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das bisherige Baugebiet „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ im Osten sowie die bestehende Wohnbebauung im Gebiet (Haus Nr. 84) sind sämtliche wesentlichen Spar-tenanschlüsse der Ver- und Entsorgung bereits gegeben.

■ **Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Entwässerung erfolgt im **Trennsystem**. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Entsprechend dem Stand der Technik ist das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken über den bewachsenen Bodenfilter in den Pflanzflächen oder über geeignete bauliche Anlagen zu versickern.

■ **Trink- und Brauchwasser**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Isargruppe 1 Ohu sichergestellt. Im Geltungsbereich sind bereits Leitungen zur Wasserversorgung vorhanden.

■ **Elektroversorgung**

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

■ **Telekommunikations- und Fernmeldeanlagen**

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom GmbH sind vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs bzw. hineinragend sind bereits Leitungen des Betreibers vorhanden.

■ **Abfallbeseitigung**

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Mit Planzeichen 15.6 „Abfall, Müllsammelstelle“ sind im nördlichen Bereich zwei Müllsammelstellen geplant.

Das Fahrzeug für die Abholung soll langfristig durch den entstehenden Ringschluss mit dem im Osten angrenzenden Baugebiet (hier Garagenhof) der „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ ohne Wenden fahren können.

9. Immissionsschutz

Das Industriegebiet „GI Wörther Au“ beginnt gemäß Bebauungs- und Grünordnungsplan etwa 210 m östlich des geplanten WA. Die örtliche Kläranlage liegt ca. 500 m südlich.

Auf Fl.Nr. 59/2 im Planungsgebiet wurden noch vor einigen Jahren Tiere gehalten: zwei Pferde sowie zwei Ziegen. Die Tierhaltung wurde aufgegeben. Tierhaltungen im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den **östlich angrenzenden Bebauungsplan** „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7737.1 / 2021 - JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 01.02.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die nördlich gelegene Staatsstraße St 2074 sowie durch die östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden der geplanten Baukörper Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Diese Überschreitungen sind gemäß Festsetzungen im betroffenen Bebauungsplan durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Die Berechnungen ergaben zudem für den Gewerbelärm an einigen Fassaden der geplanten Baukörper Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit.

Aufgrund der hier sehr ähnlichen Gegebenheiten sind Konflikte durch Lärm sowohl von der Straße im Norden als ggf. auch dem Industriegebiet im Osten nicht sicher von vornherein auszuschließen.

Im vorliegenden Fall ist ein aktiver Lärmschutz durch die Garagenzeile im Norden des Plangebietes bereits gegeben.

10. Nachrichtliche Übernahmen

■ Altlasten

Das Altlastenkataster wurde nicht geprüft. Der Geotechnischen Bericht, Baugrunderkundung, Baugutachten, Fortsetzung Baugebiet Schlosspark – Schwaige Ost, Wörth an der Isar, Projektnummer 21181505 (1. Ausfertigung) erstellt von der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Deggendorfer Straße 40, 94491 Hengersberg, vom 13.05.2022, ordnet **für das angrenzende Gebiet** „Schlosspark-Schwaige – Nordost“ die Oberfläche des Feldweges – Probe SCH 1 – E 3 im Nordwesten des Gebiets - gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) auf Seite 21 in Kapitel 8.2 als Z 0-Material ein.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe kann von ähnlichen Verhältnissen ausgegangen werden. Allerdings sind ist hierbei ist ehemals landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 59/2 zu berücksichtigen.

■ Denkmalschutz

Im Bereich des Planungsgebietes selbst sind **keine Boden- oder Baudenkmäler** verzeichnet. Allerdings liegen mehrere Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld. In weiterer Umgebung von ca. 500 m Entfernung befinden sich folgende Denkmäler:

- Bodendenkmal D-2-7340-0322: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius in Wörth a.d.Isar, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen., Benehmen hergestellt
- Bodendenkmal D-2-7340-0264: Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt
- Baudenkmal D-2-74-191-1: Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 19. Jh., Benehmen hergestellt
- Baudenkmal D-2-74-191-6: Kath. Pfarrkirche St. Laurentius, ursprünglich romanische Anlage, [...], Benehmen hergestellt

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich 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:

Art. 8 DSchG – Auffinden von Bodendenkmälern –

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

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

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Landshut.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung	Fläche in m²	in % des Geltungsbereichs
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Hauptbaukörper	779	23,4
Umgriff der im Plan dargestellten Baugrenzen (= Baufenster) für Nebenanlagen (Garagen und Carports)	385	11,6
Flächen für oberirdische Stellplätze (Nebenanlagen)	134	4,0
private Verkehrs- und Erschließungsflächen (inkl. Hausgartenbereiche und Fläche für geplantes Rückhaltebecken im Süden)	1.552	46,6
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	268	8,1
bestehende Baum-Strauch-Hecke, zu erhalten	89	2,7
bestehende Strauch-Hecke, zu erhalten	121	3,6
Geltungsbereich gesamt	3.328 m²	100,0

■ Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- 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. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.

Anhang zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7.2

7.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbaum raumwirksame Einzelbäume als Hausbaum in den Gärten sowie als Ersatzpflanzungen (siehe planliche Festsetzungen Punkt 13.1 und 13.2 sowie textliche Festsetzung 7.3).

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Pyrus communis	Birne in Sorten
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie

Birnen in Sorten: Gellerts Butterbirne
Gute Graue
William Christbirne
Pyrus calleryana Chanticleer' Chinesische Wild-Birne

Kirschen in Sorten: Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche
Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirsche Ludwigs Frühe
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

Apfel in Sorten: Danziger Kantapfel
Fromms Goldrenette
Gehrsers Rambour
Gravensteiner
Jakob Fischer
Landsberger Renette
Maunzen
Malus sylvestris Holz-Apfel
Malus Mill. Zier-Apfel in Sorten

Zwetschgen in Sorten: Hauszwetschge
Nancymirabelle

weitere Obstbäume Quitten Konstantinopeler Apfelquitte
Portugisische Birnenquitte
Speierling Sorbus domestica

Planzeichen 13.4

Auswahl an Gehölzen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhalt bestehende Hecken

Heister Pflanzqualität:
verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne

Sträucher

Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

■ mögliche Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)

Obstbäume

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

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

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

Laubbäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

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

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

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

weitere Heckengehölze

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

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