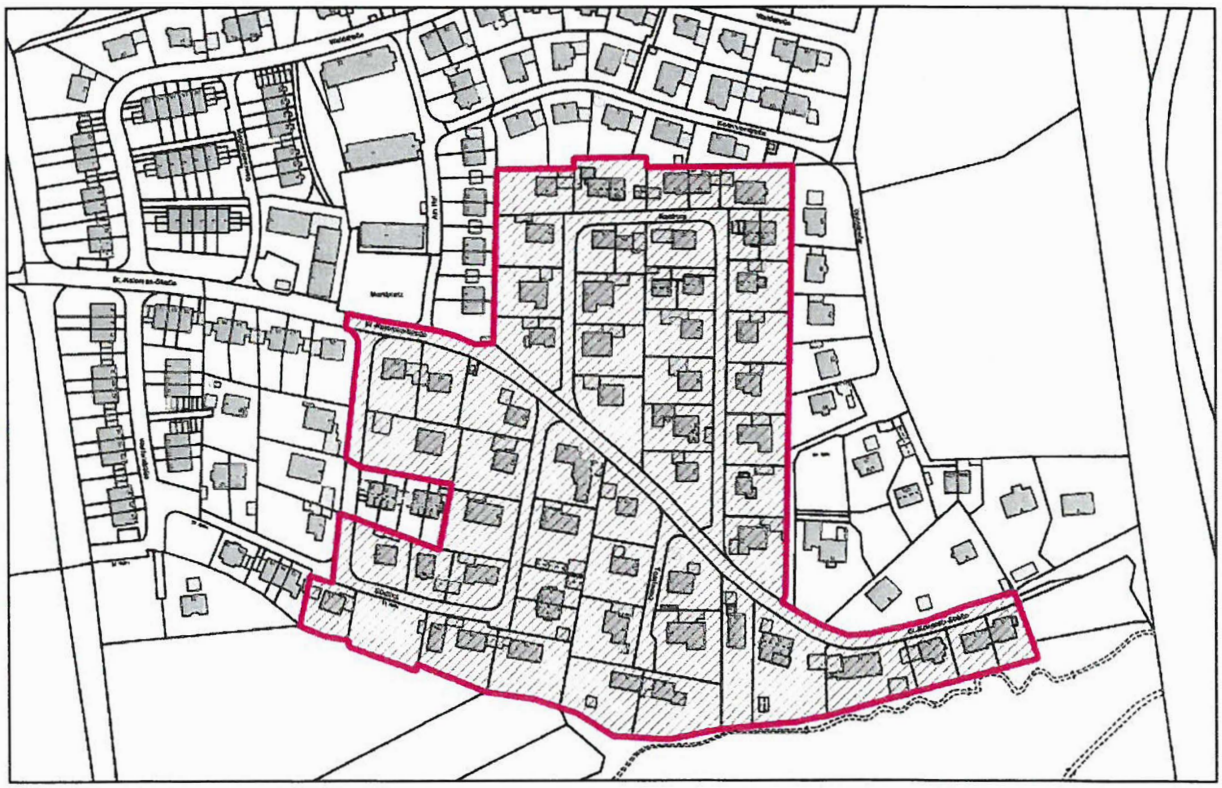
Bekanntmachung

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet"

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet" gebilligt. Dieser einfache Bebauungsplan dient der Steuerung der künftigen städtebaulichen Entwicklung und soll die grundsätzlichen Rahmen der maßvollen Nachverdichtung, der Bestandsbebauung sowie der weiteren Entwicklung sichern. übergeordnetes Ziel ist es dabei, die bestehende Siedlungsstruktur mit den gestiegenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Dabei soll auch der S-Bahn-Haltepunkt bei Hofsingelding berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach§ 13a BauGB aufgestellt. **Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Grundstücke Nordring 1 - 21, 23, 25, 27; St.-Koloman-Straße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 und Flur-Nr. 2878/20; Südring 1, 5, 7, 7a, 9 - 14a, 16, 18, 18a, 19, 20; Tassiloweg 1 - 6 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen 2876/27 (Nordring), 2877 TF (St-Koloman-Straße), 2878/19 TF (Südring) und 2878/9 (Tassiloweg) der Gemarkung Wörth, ist Bestandteil des Beschlusses und ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.



Der Vorentwurf informiert über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtliche Auswirkungen und liegt mit Begründung

vom 20.12.2022 bis einschließlich 02.02.2023

im Bauamt des Rathauses Hörlkofen, Erdinger Str. 8 a, 85457 Wörth, Zimmer-Nr. 0.09 während der allgemeinen Dienstzeiten für jedermanns Einsicht öffentlich aus und ist auch auf der gemeindlichen Internet-Seite unter woerth.info Rubrik Aktuelle Nachrichten und Bekanntmachungen hinterlegt, sowie über das zentrale Internetportal www.bauleitplanung.bayern.de zugänglich.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet" nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu Einschränkungen der öffentlichen Sprechzeiten kommen kann. Sollte Ihnen eine Einsicht der Unterlagen auf der gemeindlichen Internet-Seite nicht möglich sein und sie stattdessen eine unmittelbare Einsichtnahme der ebenfalls in Papierform im Rathaus vorhandenen Unterlagen wünschen, ist dies nach telefonischer Terminvereinbarung möglich. Die Unterlagen werden dann in einem separaten Raum für jeweils eine einzelne Person zugänglich gemacht.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit§ 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hörlkofen, 09.12.2022

Thomas Gneißl
Erster Bürgermeister

ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang:

angeschlagen am: 12.12.2022
abgenommen am: .....

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Gemeinde Wörth
Bauamt
Erdinger Straße 8 A, 85457 Wörth
E-Mail: bauamt@vg-hoerlkofen.de
Tel.: 08122/ 97 59 -24

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Landratsamt Erding
Alois-Schießl-Platz 2, 85435 Erding
E-Mail: datenschutz@lra-ed.de
Tel.: 08122/ 58 -1008

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet".
Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen(§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.
Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 - 4c BauGB).
Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.
Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt.
Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V. m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Gemeinderat zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung personenbezogener Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

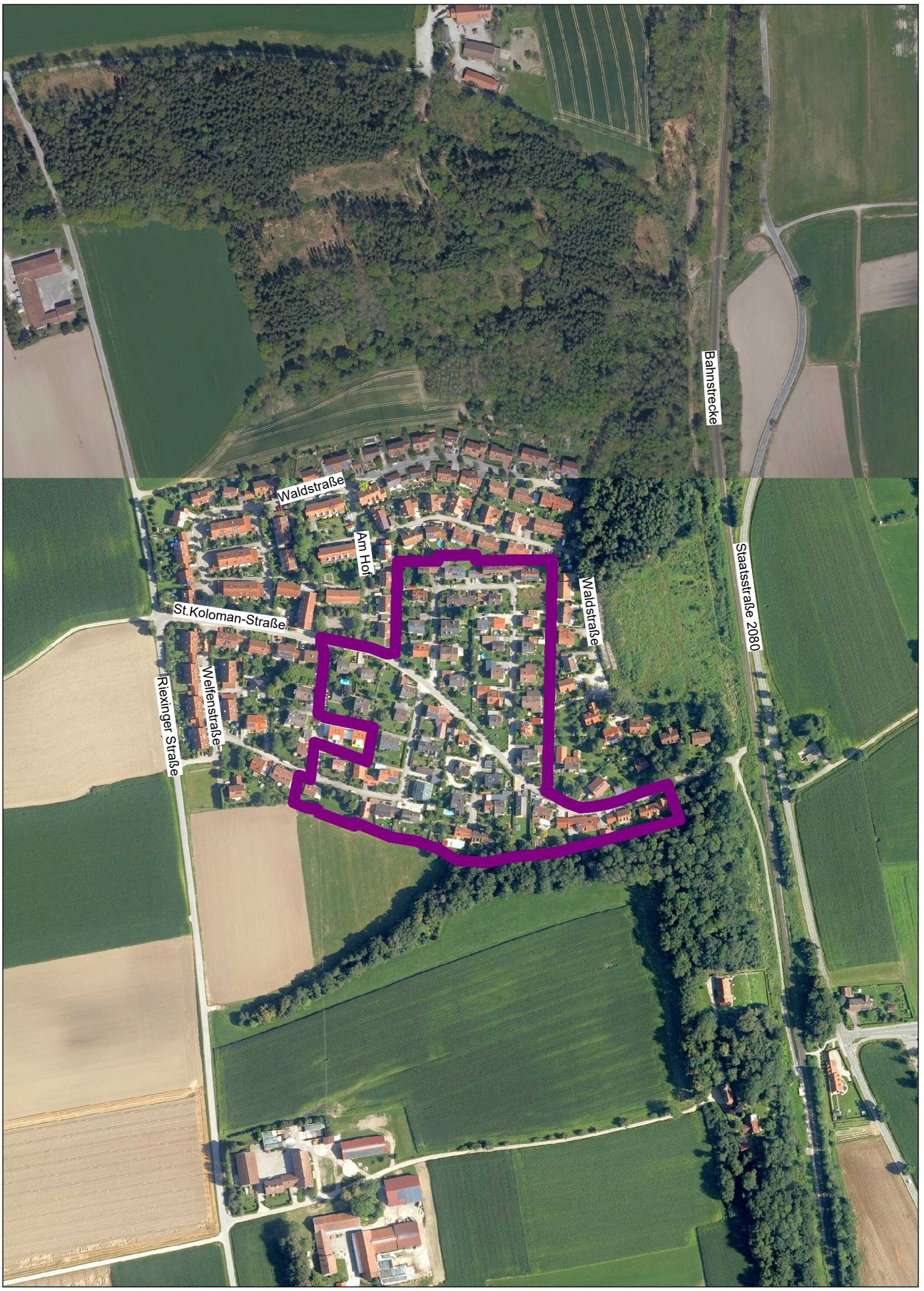
Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSVO).
Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.
Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.

Gemeinde	**Wörth** Lkr. Erding
Einfacher Bebauungsplan	Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet“

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Praxenthaler, Heilmair QS: Goe
Aktenzeichen	WOE 2-46
Plandatum	19.09.2022 (Entwurf)

Satzung

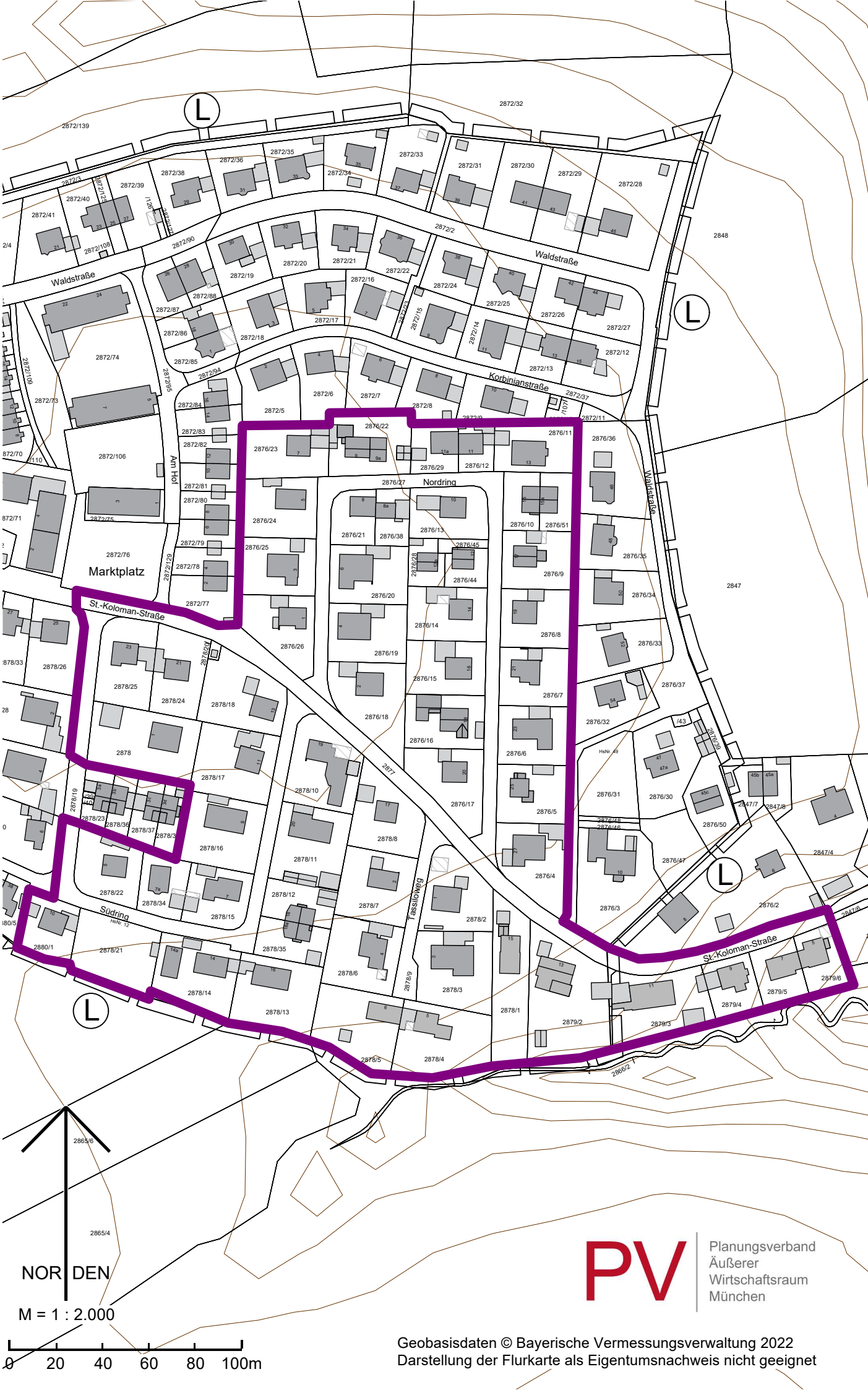
Die Gemeinde Wörth erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



M = 1:5.000

0 50 100 150 200 250m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan „Hofsingelding Südring, rechtskräftig seit 17.03.1964 mit der 1 bis 3. Änderung aus den Jahren 1965 und 1968 sowie den bisher gültigen Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“, rechtskräftig seit 11.06.1970 mit drei Änderungen aus den Jahren 1970, 1994 und 1996.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 120 max. zulässige Grundfläche in m², hier 120 m²

Es gelten folgende flurstücksbezogene Werte für die max. zulässige GR:

Fl.Nr.	GR	Fl.Nr.	GR
2876/10	98	2878/10	258
2876/11	191	2878/11	255
2876/12	80	2878/12	128
2876/13	185	2878/13	273
2876/14	196	2878/14	255
2876/15	196	2878/15	171
2876/16	196	2878/16	256
2876/17	218	2878/17	256
2876/18	258	2878/18	250
2876/19	210	2878/2	224
2876/20	210	2878/20	9
2876/21	109	2878/21	253
2876/22	236	2878/22	196
2876/23	211	2878/24	201
2876/24	210	2878/25	222
2876/25	201	2878/3	269
2876/26	214	2878/34	131
2876/28	76	2878/35	128
2876/29	108	2878/4	289
2876/38	89	2878/5	273

2876/4	245	2878/6	232
2876/44	76	2878/7	233
2876/5	195	2878/8	225
2876/51	98	2879/2	430
2876/6	196	2879/3	296
2876/7	195	2879/4	134
2876/8	195	2879/5	131
2876/9	195	2879/6	127
2878	318	2880/1	149
2878/1	270		

2.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.

2.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 2.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,65 überschritten werden.

2.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m.
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m

2.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Dachs. Ist eine Attika vorhanden, ist die Wandhöhe bis zum oberen Abschluss der Attika zu messen.

2.6 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,4 m über dem natürlichen bzw. bestehenden Gelände liegen.

Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 2878/5, 2878/4, 2878/1, 2879/2, 2879/3, 2879/4, 2879/5 und 2879/6: Hier darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bergseitig maximal 0,2 m über dem natürlichen bzw. bestehenden Gelände liegen. Als Erdgeschoss zählt die Ebene, die von der Höhe dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zugeordnet ist.

2.7 Dachaufbauten einschließlich Zwerchgiebel können die zulässige Wandhöhe überschreiten.

3 Bauweise

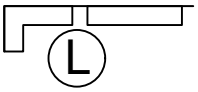
Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit drei aneinander gebauten Wohngebäuden (Dreispänner) zulässig.

4 Veränderungen des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes sind bis zu jeweils max. 0,3 m zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 2878/5, 2878/4, 2878/1, 2879/2, 2879/3, 2879/4, 2879/5 und 2879/6: Hier sind Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes bis zu jeweils max. 1,0 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme



Landschaftsschutzgebiet „Sempt-Schwillachtal“

C Hinweise

1 2878/7 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 2878/7

2 bestehende Grundstücksgrenze

3 bestehende Haupt- und Nebengebäude

4 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Privatflächen zu versickern. Eine Ableitung des Wassers auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal ist ausgeschlossen.

6 Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

7 Gegen auftretendes Grund- bzw. Schichtwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

8 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

9 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische

Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Erding zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

10 Eventuell zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

11 Für jeden Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen: Zufahrt, Zaun, Bäume, Beachtung der Anforderungen des speziellen Artenschutzes (siehe Hinweis 12) etc.

12 Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer, Komposthaufen oder anderer Lebensräume können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

13 Hinweis zur festgesetzten Grundfläche bei Flurstücksteilungen

Die maximal zulässige Grundfläche in m² wird abhängig von der Größe des Flurstücks zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzt und gilt dauerhaft für diese Fläche. Sollte das Flurstück geteilt werden, ist die maximal zulässige Grundfläche auf die neuen Flurstücke aufzuteilen. Aus einer Flurstücksteilung entsteht kein Anspruch auf eine höhere zulässige Grundfläche.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Gemeinde	Wörth, den .....
	.....
	(Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 „Hofsingelding Altbaugebiet“ wurde vom Gemeinderat Wörth am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Wörth am ..... gebilligten Entwurfs des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).

   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 4.6 in der Fassung vom ....., gebilligt vom Gemeinderat Wörth am ....., erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4.6 in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Wörth am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Hörlkofen, den .....

   .....

   (Siegel) (Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister)

2. Ausgefertigt

   Hörlkofen, den .....

   .....

   (Siegel) (Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4.6 erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Hörlkofen, den .....

   .....

   (Siegel) (Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Wörth

Lkr. Erding

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 4.6
„Hofsingelding Altbaugebiet“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Praxenthaler QS: Goe

Aktenzeichen WOE 2-46

Plandatum 19.09.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5

2.1 Landes- und Regionalplan 5
2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet 5
2.3 Bebauungspläne und Satzungen 5
2.4 Beurteilung des vorhandenen Baurechts 6
2.5 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren 8

3. Plangebiet 8

3.1 Lage, Erschließung 8
3.2 Flora/Fauna 8
3.3 Boden- und Baudenkmäler 9
3.4 Wasser 10

4. Planinhalte 10

4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 11
4.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen 11
4.5 Bauliche Gestaltung 11
4.6 Veränderungen des Geländes 11
4.7 Verkehr und Erschließung 11
4.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz 12
4.9 Klimaschutz 12

Anlage 13

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Wörth, im Ortsteil Hofsingelding. Es dient überwiegend dem Wohnen. Durch vermehrte Anträge auf Neubau, Umbau und Erweiterung des Bestandes kommt es seit einigen Jahren zu einem stärkeren Verdichtungsdruck, der die bestehende Struktur gefährdet.

Die im südlichen Teil des Planungsgebiets vorhandenen sehr alten Bebauungspläne sind aus Sicht der Gemeinde nicht mehr geeignet, um den neueren städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies trifft auch auf die im nördlichen Teil gültige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB zu.

Um die künftige städtebauliche Entwicklung angemessen steuern zu können, hat die Gemeinde daher beschlossen, für den Bereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der den grundsätzlichen Rahmen für die weitere Entwicklung sichert.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Siedlungsstruktur mit den gestiegenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Einklang zu bringen. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass Hofsingelding einen S-Bahn-Haltpunkt hat (St. Koloman).

Abb. 1: Beispielfotos aus dem Planungsgebiet

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Wörth wird dem Verdichtungsraum München zugeordnet und liegt südlich des Oberzentrums Erding. Das östlich von Hofsingelding gelegene Sempt- und Schwillachtal ist Teil eines Regionalen Grünzugs. Für den Ortsteil Hofsingelding selber gibt es keine eigenen landes- oder regionalplanerischen Festlegungen.

2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsschutzgebiet

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind das Planungsgebiet und der restliche Ortsteil Hofsingelding als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ortsteil ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“, das im Süden von Hofsingelding durch den Siedlungsbereich und auch einen Teil des Planungsgebiets verläuft. Für die Flächen im Südwesten von Hofsingelding zwischen der am Rand verlaufenden Straße und dem Graben im Süden hat die Gemeinde ein Herausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Kreistag hat der Herausnahme zugestimmt, die Umsetzung steht noch aus.

Der neue einfache Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

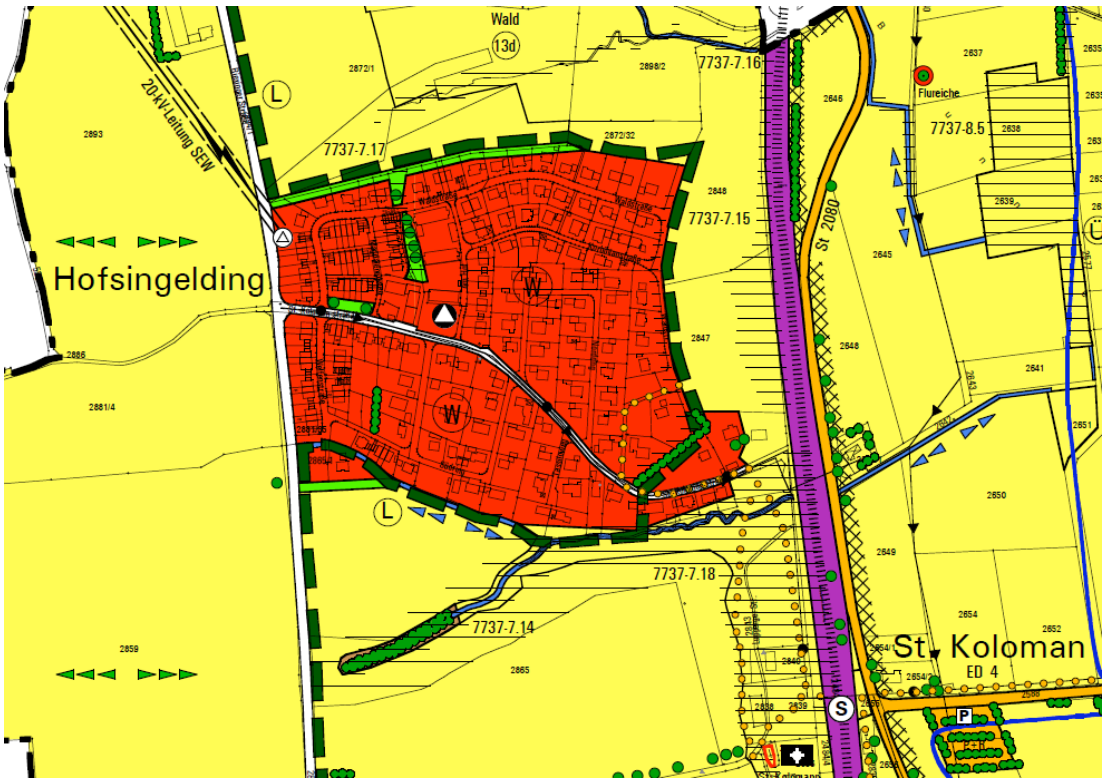


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Planungsgebiet südlich der St. Koloman-Straße gibt es derzeit zwei Bebauungspläne: Bebauungsplan „Hofsingelding Südring“, rechtskräftig seit 17.03.1964 mit vier Änderungen (1. und 2. Änderung von 1968, 3. Änderung von 1970, 4. Änderung vom 17.09.2018) sowie Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“,

rechtskräftig seit 11.06.1970 mit drei Änderungen (1. Änderung vom 10.08.1070, 2. Änderung vom 23.03.1994, 3. Änderung vom 08.02.1996). Der Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplans Südring wird nicht in den neuen einfachen Bebauungsplan übernommen, da die Änderung aus dem Jahr 2018 stammt und hier kein Planungserfordernis mehr besteht.

Für den Bereich nördlich der St. Koloman-Straße gab es ebenfalls einen Bebauungsplan, der aber mittlerweile aufgehoben wurde, so dass dieser Bereich derzeit dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Die Gemeinde Wörth hat das Abstandsflächenrecht abweichend von der aktuellen gesetzlichen Regelung gestaltet. Damit sollen der Erhalt des Ortsbildes und die Wohnqualität im Gemeindegebiet gesichert werden. In der Satzung werden für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,8 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H mindestens jedoch 3 m.

2.4 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt (siehe Anlage „Bestandstabelle“).

Der bestehende Bebauungsplan „Hofsingelding Südring“ von 1964 mit den drei Änderungen im Jahr 1968 sah Gebäude mit zwei Vollgeschossen (E+1) und geringe Baudichten mit eng gezogenen Bauräumen vor. Relevant für die Beurteilung eines angemessenen Baurechts im künftigen einfachen Bebauungsplan ist die 4. Änderung aus dem Jahr 2018. Hier wurden zwei Doppelhäuser mit Wandhöhen von 6,2 m zugelassen. Die zulässige GRZ beträgt 0,26, woraus sich eine GFZ von 0,52 ergibt.

Der bestehende Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Hofsingelding“ lässt maximal zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,9 m über bestehendem Gelände und maximale Baudichten von 0,3 GRZ und 0,5 GFZ zu. Durch die Änderungen wurden einzelne Bauräume vergrößert und in einem Fall ein Dachgeschossausbau ermöglicht, der ansonsten ausgeschlossen ist.

Für den derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich nördlich der St. Koloman-Straße hat die Gemeinde intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß der Vorschriften des § 34 BauGB im vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Als für die Beurteilung des Baurechts maßgebliche Umgebung wurde die Bebauung beidseits des Nordrings angenommen. Die westlich, nördlich und östlich angrenzende Bebauung wurde nicht betrachtet, da diese eine deutlich andere Struktur aufweist. Zusätzlich wurde auch die Bebauung südlich der St.-Koloman-Straße mit in die Betrachtung einbezogen, da sich die Baustruktur im gesamten Planungsgebiet ähnelt.

Die folgenden Aussagen beziehen sich daher auf das gesamte Planungsgebiet:

Die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet unterscheiden sich in verschiedenen Parametern:

- Die Grundstücksgrößen waren ursprünglich recht homogen mit Größen überwiegend zwischen 750 und 850 m² nördlich und 900 bis 1.100 m² südlich der St. Koloman-Straße. Durch Grundstücksteilungen sind diese Größen mittlerweile halbiert worden auf rund 400 bzw. 500 m² Grundstücksfläche. Deutlich darunter liegen mit rund 300 m² nur die mittlerweile vier Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofsingelding Südring“ (außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans).

- Von den insgesamt 57 bebauten Grundstücken haben 39 Grundstücke eine GRZ von weniger als 0,20. 11 Grundstücke haben eine GRZ von 0,20 bis 0,23. Und nur sieben der bebauten Grundstücke haben eine GRZ von mehr als 0,24, der höchste Wert liegt bei 0,29.

  Die beiden letzten im Planungsgebiet errichteten Gebäude (Doppelhaus auf den Fl.Nr. 2876/10 und 2876/51) haben GRZ-Werte von 0,22 bzw. 0,23.

  Die Zuschnitte der Grundstücke sind überwiegend einfach rechteckig, so dass die GRZ als Verhältniszahl hier geeignet ist, um das Maß der Nutzung zu bestimmen. Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet bei 0,25**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits angemessen Rechnung getragen. Die in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hofsingelding Südring“ ermöglichte Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,26 ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Maßstab für die Entwicklung des gesamten Planungsgebiets geeignet.

- Die Bebauung im Planungsgebiet ist in den meisten Gebäuden bzw. den überwiegenden Teilen der Gebäude zweigeschossig. Die bergseitigen Wandhöhen ab Geländeoberkante liegen überwiegend zwischen 6,3 und 6,7 m. Niedriger sind vor allem die bergseitigen Wandhöhen der Gebäude im Südosten, die zwischen 4,0 und 4,9 m liegen. Die talseitigen Firsthöhen ab Geländeoberkante liegen überwiegend unter 10,0 m und nur in einem Fall über 10,5 m.

  Aufgrund des Geländes kommt es auf den meisten Grundstücken zu abweichenden berg- und talseitigen Gebäudehöhen. Dabei liegen die Abweichungen bei den meisten Grundstücken bei maximal 0,40 m. Lediglich im Südosten fällt das Gelände sowohl nach Osten als auch nach Süden deutlich stärker ab. Die Geländeunterschiede im Bereich der Gebäude betragen hier bis zu jeweils einem Meter sowohl nach Osten als auch nach Süden.

  Damit lässt sich für das Planungsgebiets als **Leitgröße für die Höhenentwicklung** ein **zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,0 m** als prägend für das Gebiet definieren.

- Die Wohngebäude im Planungsgebiet haben überwiegend maximal zwei Wohnungen. Allerdings gibt es auch einige genehmigte Ausnahmen mit mehr Wohnungen je Wohngebäude.

2.5 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet aufgestellt und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit knapp 11.000 m² deutlich weniger als 20.000 m². Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 3 BauGB ein: Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe als bereits zulässig gelten.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Gemeindegebiets und ist Teil des Ortsteils Hofsingelding. Die S-Bahn Linie S2 Richtung Erding verläuft in fußläufiger Entfernung deutlich unterhalb der Siedlung am Rand des östlich angrenzenden Sempt-Schwillachtals. Die FTO verläuft in geringer Entfernung westlich von Hofsingelding.

Das Plangebiet ist über die St. Koloman-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden und über den Nord- und Südring sowie eine Stichstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 5,4 ha. Das Gebiet dient dem Wohnen.

3.2 Flora/Fauna

Im Süden des Planungsgebiets liegt ein als Biotop kartierter Auwaldbereich, zu dem das Gelände ebenfalls deutlich abfällt. In diesen Waldbereichen leben eine Reihe geschützter und Vogel- und Fledermausarten, für die es auch Beobachtungen in Hofsingelding gibt, zum Beispiel für die Waldohreule knapp außerhalb des Planungsgebiets und für unbestimmte Fledermausarten im Planungsgebiet (Beobachtungen über 10 Jahre alt, Quelle: Artenschutzkartierung). Ebenfalls beobachtet wurde der Bergmolch, der überwiegend in Wäldern und dort in Kleinstgewässern oder Gräben etc. lebt. Als Winterquartier kann der Bergmolch aber auch in Gärten einwandern und z.B. in Komposthaufen die kalte Jahreszeit überstehen. (Beobachtung über 10 Jahre alt, Quelle: Artenschutzkartierung).

Im Planungsgebiet selber gibt es kaum naturnahe Strukturen. Es dominieren Hausgärten mit der typischen Bepflanzung. Größere zusammenhängende Gartenbereiche mit großen Gehölzstrukturen oder Teichen etc. gibt es nicht.

Ausgenommen hiervon sind die an den südlich gelegenen Auwaldbereich angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 2878/4, 2878/1 und 2879/2. Auf diesen Grundstücken reicht der Auwaldbestand bis in die Gärten.

Abb. 3 Biotop Nr. 7737-1062-003 Auwald südlich von Hofsingelding, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

3.3 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmalatlas sind in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Südwestlich befindet sich eine verebnete Viereckschanze aus der Latènezeit (Bodendenkmal). Südöstlich liegt die Kapelle St. Koloman (Baudenkmal).

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Zu der ungeachtet dessen nach dem Denkmalschutzgesetz bestehenden Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

3.4 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Vorkommen von Schichtwasser sind im Neubaugebiet von Hofsingelding bekannt und können auch im Umgriff des hier vorliegenden Bebauungsplans vorkommen.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. sind im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorhanden.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem einfachen Bebauungsplan nur die für die Regelung der weiteren baulichen Entwicklung erforderlichen Inhalte festzusetzen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde hier nicht erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, einer zu starken Verdichtung und damit der Gefährdung der vorhandenen Struktur entgegenzuwirken. Die einzelnen Festsetzungen sind abgeleitet aus

den Überlegungen zum vorhandenen Baurecht (siehe Punkt 2.4), auf die hier verwiesen wird.

Die Wand- und Firsthöhen werden über dem Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt und für diesen eine maximale Höhe über dem bestehenden Gelände festgelegt. Damit soll vermieden werden, dass durch asymmetrische Dachformen deutlich höhere talseitige Wandhöhen entstehen und gleichzeitig soll dadurch das abfallende Gelände berücksichtigt werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude bilden keine Baustruktur, die durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen gesichert bzw. weiterentwickelt werden müsste. Es gibt auch keine Vorgarten- oder zusammenhängende große Gartenzonen, die durch Baugrenzen geschützt werden sollten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde gewährleistet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Sicht der Gemeinde im Planungsgebiet daher nicht erforderlich.

4.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Als maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die Hauptgebäude, die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird ein Wert von 65 % der Grundstücksfläche festgelegt. Hierdurch soll gesichert werden, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Planungsgebiet haben mit wenigen Ausnahmen alle ein Satteldach. Da die Gemeinde aber auch andere Dachformen ermöglichen will, wird die Dachform nicht festgesetzt. Es wird aber auch keine gesonderte Regelung für Terrassengeschosse oder Pultdächer geschaffen. Das heißt, dass die Wandhöhen auch für diese Dachformen gelten, so dass die höhere Seite eines Pultdachgebäudes bzw. der Abschluss eines Terrassengeschosses nicht höher als 6,5 m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden liegen darf.

4.6 Veränderungen des Geländes

Die im Planungsgebiet vorhandenen Geländeunterschiede sind unter Punkt 2.4 beschrieben. Die Geländeunterschiede werden berücksichtigt, indem in dem flacheren Teil Veränderungen nach oben und unten von jeweils 0,3 m und im steileren Teil von jeweils 1,0 m zulässig sind.

4.7 Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind alle von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen. Alle Gebäude liegen weniger als 50 m von den Erschließungsstraßen entfernt.

4.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz

Das Ziel der Gemeinde mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan ist es, die Regelungen auf die für die künftige Entwicklung des Gebiets aus ihrer Sicht wichtigsten Punkte zu begrenzen. Die Begehung des Gebiets hat gezeigt, dass die Grünordnung vor allem durch zu starke Nachverdichtung mit zu hohen Versiegelungsgraden gefährdet ist. Daher liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplans auch im Hinblick auf die Grünordnung und die Minderung der Eingriffe in der Festlegung von angepassten Obergrenzen für die GRZ-Werte und die Gesamtversiegelung.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einigen Bäumen Nester oder Baumhöhlen sind, die von Vögeln und/oder Fledermäusen als Brutquartier genutzt werden. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von Winterquartieren für Fledermäuse und andere geschützte Tierarten wie z.B. den Bergmolch.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und unbekannt ist, wann auf den einzelnen Grundstücken bauliche Maßnahmen stattfinden werden, wurde auf eine Begehung der Grundstücke verzichtet.

In den Hinweisen ist die Verpflichtung der Grundstückseigentümer aufgenommen, Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, vor Gebäudeabbrüchen die Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern abzuklären und insgesamt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten geschädigt werden. Da bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan Bauanträge vorgelegt werden müssen, lässt sich überprüfen, ob die artenschutzrechtlichen Belange von den Grundstückseigentümern auch erfüllt wurden.

4.9 Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Durch die bestandsorientierte Planung, die einer zu starken zusätzlichen Bebauung und Versiegelung des Gebietes entgegenwirken soll, wird den Belangen des Klimaschutzes ebenfalls Rechnung getragen.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zusammen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. zum Klimaschutz beitragen können.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung
Extreme Niederschläge	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO_2 Emissionen	Ressourcenschonende, begrenzte Innenentwicklung in einem vorhandenen Wohngebiet mit leistungsfähigem ÖPNV in fußläufiger Entfernung

Anlage

Bestandstabelle

Gemeinde Wörth, den .....

.....
Thomas Gneißl, Erster Bürgermeister