



Gemeinde Wörth an der Isar
Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan
„Sportzentrum“
Begründung
in der Fassung vom 11.11.2025

Gemeinde: Wörth an der Isar
Am Kellerberg 2 a
84109 Wörth a. d. Isar

Bebauungsplan: „Sportzentrum DB 01“

Flurnummer: 226, Gemarkung Wörth a. d. Isar, Teilfläche

Entwurfsverfasser: Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten
St.-Vitus-Straße 8
84174 Eching in Ndb.

Vorhabensträger: Gemeinde Wörth an der Isar
Am Kellerberg 2 a
84109 Wörth a. d. Isar

Planfertiger: Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten
St.-Vitus-Straße 8
84174 Eching in Ndb.

Plandatum: 11.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Bestand und städtebauliche Situation	4
3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	4
4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
5. Inhalt des Bebauungsplans	7
5.1 Planungskonzept	7
5.2 Öffentliche Grünfläche	7
5.3 Verkehrswege	7
5.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	7
5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen	7
6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	7
6.1 Eingriff in Natur und Landschaft	7
6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	8
6.2.1 Bodenschutz	8
6.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.3 Artenschutz	9
6.4 Immissionsschutz	9
6.5 Bodenfunde	9
7. Sonstige Belange	9
7.1 Grundstücksbelange	9
8. Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Bebauungsplans „Sportzentrum“ im Osten der Gemeinde Wörth a. d. Isar.

Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 226 wurden aufgrund der Bauleitplanung aus dem Jahr 1995 Sportanlagen, Tennisplätze, eine Mehrzweckhalle mit vorgelagertem Festplatz und Parkplätze errichtet.

Die im Süden des Urplans ursprünglich geplante Anlage eines Spielplatzes und der Bau einer Schule wurde bisher nicht umgesetzt.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung wurde der Schulbau im Ortskern der Gemeinde realisiert, weshalb die Umsetzung an der im Bebauungsplan „Sportzentrum“ vorgesehenen Stelle obsolet wurde.

Aus der Bevölkerung wurde der Wunsch nach weiteren Sportangeboten in Form einer Dirtbikeanlage an die Gemeinde herangetragen. Die vorgesehene Fläche wird derzeit aufgrund des am westlichen Rand vorhandenen etwa 5 m hohen Hügels vor allem im Winter zum Rodeln genutzt. Die Topographie ermöglicht die Nutzung des Hügels als Start des Bikeparks; umfassende Erdbewegungen werden so vermieden. Der Bau einer Dirtbikeanlage in räumlicher Nähe zu den weiteren Sportanlagen im direkten Anschluss an das Plangebiet liegt auch aus städtebaulicher Sicht nahe.

Da bereits Infrastruktur mit Zufahrten und öffentlichen Parkplätzen vorhanden ist, ist die Fläche besonders gut zur Umsetzung des Vorhabens geeignet. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der bereits vorhandenen Freiluft-Sportanlagen ist auch nicht mit einer verstärkten Beeinträchtigung der Anlieger durch z. B. Lärm oder Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Der südliche Teil des Bebauungsplans „Sportzentrum“ soll daher überplant werden, um Flächen für Sport- und Spielanlagen zu schaffen.

Das zu schaffende Baurecht soll zeitlich nicht begrenzt werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Wörth an der Isar hat mit seiner Sitzung am 09.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 01 des Bebauungsplan „S01 Sportzentrum“ gemäß § 12 BauGB gefasst.

Das vorliegende Deckblatt ersetzt sämtliche im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen bisher rechtskräftigen Änderungen.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes Wörth an der Isar an der Straße Am Weiher. Nördlich angrenzend liegen Sportanlagen (Tennisplätze, Eisstockhalle), Parkplätze und der Festplatz mit Mehrzweckhalle. Im Südwesten schließt eine landwirtschaftliche Fläche an, im Osten verläuft die Straße Am Weiher.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Sportzentrum“ weist im Plangebiet in erster Linie Flächen für den Gemeinbedarf für einen Schulbau aus.

Derzeit liegen im Plangebiet Intensivgrünland, Gehölzbestände, eine Spielfläche und Nebengebäude mit geschotterten Zufahrtswegen vor.

Die Wiese wird derzeit vorwiegend im Winter zum Rodeln genutzt. Dazu wird der vorhandene Hügel im Westen des Gebietes genutzt.

3. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren wird für das vorliegende Deckblatt aus folgenden Gründen angewandt:

- der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches;
- die Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20 000 m² liegt;
- Die Planung fällt nicht unter die Vorgaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

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

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20 000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

4. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Wörth an der Isar liegt laut Landesentwicklungsprogramm LEP im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Das LEP formuliert Vorgaben zur Siedlungsentwicklung. Diese soll nachhaltig und ressourcenschonend erfolgen und flächensparend durchgeführt werden. Das Anbindegebot vermindert die Zersiedelung. Ebenso legt es fest, dass die Kommunen Verantwortung tragen Infrastruktur für soziales Miteinander, Gesundheit und allgemeiner Daseinsvorsorge zu schaffen.

Die vorliegende Planung nutzt die Synergieeffekte der Infrastruktur der bestehenden Sportanlagen in direkter Nähe. Es werden keine unbeplanten Flächen genutzt, umfassende verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Durch den Bau der Dirtbikeanlage wird das sportliche und soziale Angebot in der Gemeinde zeitgemäß erweitert.

Die Planung steht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms demnach nicht entgegen.

Der Regionalplan (Region 13, 2024) weist Wörth a. d. Isar als Kleinzentrum aus. Nördlich und südlich der Gemeinde liegen Regionale Grünzüge und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Nördlich der BAB 92 erstreckt sich in Ost-West-Richtung das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 18 **Isar, Isaraue, Niedermorgürtel, Niederterrassen und Wiesenbrütergebiete im nördlichen Isartal**, das an dieser Stelle nahezu flächengleich mit dem Regionalen Grünzug 8 **Nördliches Isartal zwischen Essenbach und Pilsting** ausgewiesen ist.

Südlich im Bereich der Isar liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 19 **Südliche Isarleite** der Regionale Grünzug 6 **Isarauen östlich Landshut mit südlichen Isarleiten**.

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.“

Die Funktionen der Regionalen Grünzüge sind in erster Linie die Gliederung der Siedlungsräume, die Verbesserung des Bioklimas und die Erholungsvorsorge. Sie sollen erhalten bleiben und ihre Funktionen sollen Priorität vor konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen haben.

Die Planung greift weder in die Vorbehaltsgebiete noch in die Grünzüge ein. Relevante Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der Räume sind ausgeschlossen.

Die Planung steht den formulierten Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth a. d. Isar sind im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen sollen für sportlichen Zwecken dienenden Gebäude oder Einrichtungen vorgehalten werden.

Die Einrichtung eines Bikeparks entspricht demnach den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

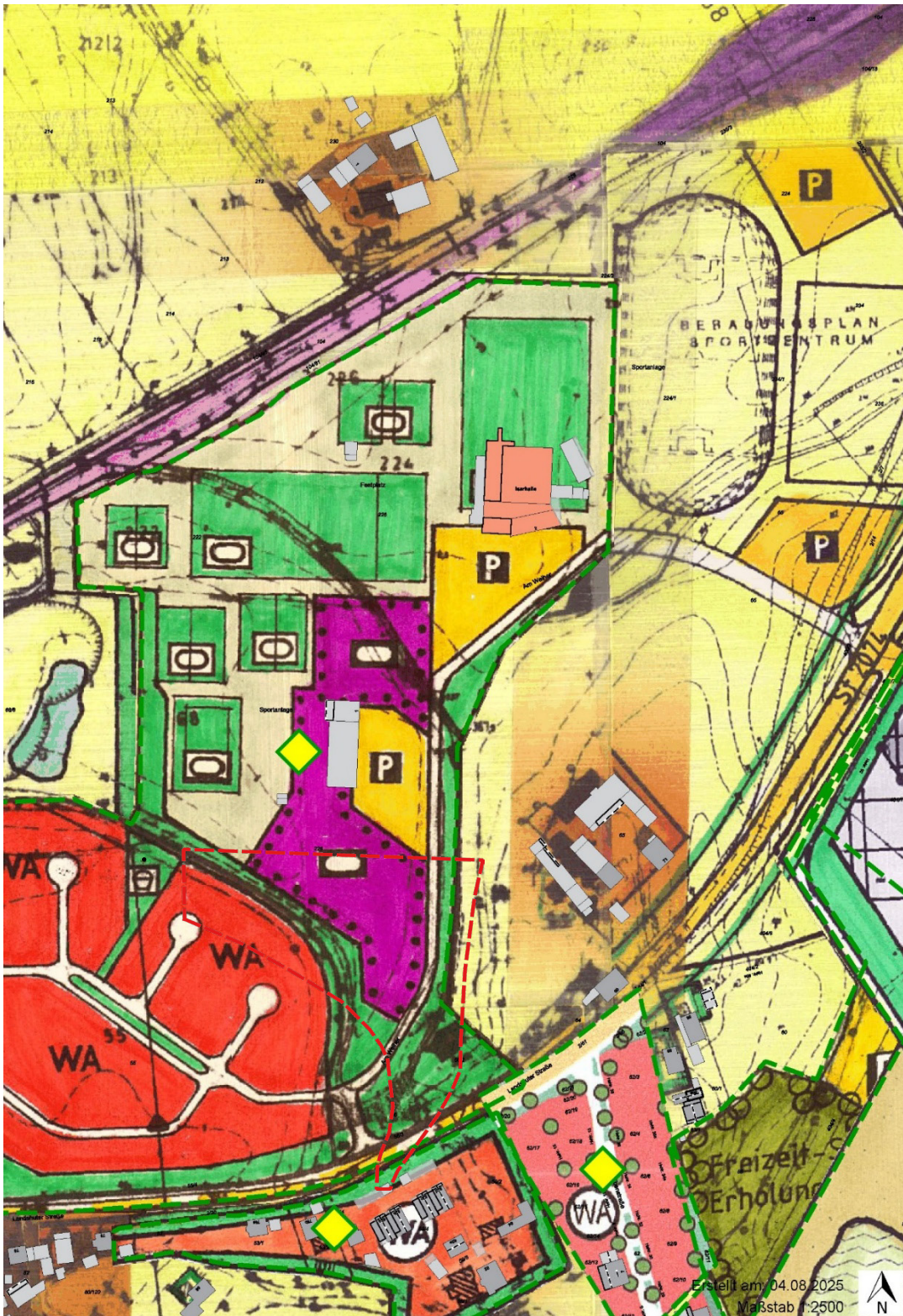


Abbildung 1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Stand 27.06.1979, Ausschnitt, unmaßstäblich, Plangebiet rot markiert)

Damit steht die vorliegende Planung den Vorgaben des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Planungskonzept

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Änderung der Flächen für den Gemeinbedarf zu öffentlichen Grünflächen besonderer Zweckbestimmung zur Anlage eines Bikeparks. Durch Aufschüttungen mit bindigem Material (Lehm-/Lehm-Sand-Gemisch) werden Kurven angelegt, die ausgehend vom vorhandenen Hügel (Starthügel) durchfahren werden. Die Zuwegung erfolgt über die vorhandenen Schotterwege.

5.2 Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmungen umfassen eine „Sportanlage mit Bikepark“ und „Spielplätze“.

5.3 Verkehrswege

Die Bestandswege innerhalb des Planungsgebietes sind geschottert und dienen u. a. der Zuwegung zum Starthügel des Bikeparks. Sie sollen in Art und Umfang nicht verändert werden, weshalb ihre Ausführung mit wassergebundener Wegedecke in bestehender Breite festgesetzt wird.

5.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Westen des Geländes hat sich ein dichter flächiger Gehölzbestand entwickelt, die ursprüngliche Planung sah hier eine Wegeverbindung von den Tennisplätzen Richtung Süden vor. Diese wurde nicht umgesetzt und soll auch nicht mehr hergestellt werden. Der Bestand soll in seinem derzeitigen Umfang erhalten bleiben.

Im Bereich des Spielplatzes im Norden des Geltungsbereiches stehen weitere mittelalte Bäume, die erhalten werden.

Ausfallende Gehölze müssen ersetzt werden. Unvermeidbare Eingriffe in den Bestand sind aus Gründen des Vogelschutzes nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung der Sportanlage sollen vor allem an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Zur landwirtschaftlichen Fläche ist bei der Pflanzung ein Abstand von 4 m zwischen Flurgrenze und Stammmitte einzuhalten.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Das ebene Gelände liegt auf etwa 365 m NHN. Im Westen ist ein etwa 5 m hoher Rodelhügel aufgeschüttet (370 m NHN).

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Laut Hinweiskarte des LfU (Umweltatlas Bayern) können im Plangebiet hohe Grundwasserstände vorliegen.

Die Planung sieht keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden vor. Im Bereich des Bikeparks erfolgen Aufschüttungen, eine Erschließung mit Brauch- oder Abwasser ist nicht geplant. Durch die Nutzung als Sportanlage sind nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser oder die Grundwasserneubildung nicht einschlägig.

Die geplanten Aufschüttungen für die Anlage sind nicht geeignet, den Oberflächenabfluss in erheblichem Umfang zu behindern. Relevante Auswirkungen auf die umliegenden Flächen z. B. bei Starkregenereignissen sind nicht zu erwarten.

Die Anlage des Bikeparks erfolgt auf einer intensiv genutzten Wiese mit natürlichen Materialien (bindiges Lehmgemisch). Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort auf der Grünfläche über die belebte Bodenzone versickern.

In die vorhandenen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen und sie bleiben vollumfänglich erhalten. Ihre Pflege und der Erhalt durch ggf. notwendiges Nachpflanzen werden festgesetzt.

Durch die Satzung der Gemeinde Wörth über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen vom 23.07.2020, die auch Sport- und Spielflächen umfasst, werden Verbote festgesetzt, die erhebliche Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und wildlebenden Tieren verhindert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Sportzentrum“ sind somit keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB werden nicht erforderlich.

6.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

6.2.1 Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die angestrebte Neuordnung des Plangebietes und Änderung der Flächen für Gemeinbedarf, entfällt die baurechtliche Möglichkeit eines Schulbaus an dieser Stelle. Der geplante Bikepark erfordert Aufschüttungen, die eine geringe Bodenverdichtung nach sich ziehen. Jedoch erfolgt so im Plangebiet keine Vollversiegelung im Umfang einer Grundschule mit notwendigen Verkehrsflächen.

6.2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Sportzentrum“ ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Funktion der Grünflächen hinsichtlich Klimaschutz oder Klimaanpassung.

6.3 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten vor. Naturschutzfachliche wertvolle Gehölzbestände werden vom Vorhaben nicht berührt und durch die Festsetzungen in ihrem Bestand geschützt und erhalten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe in die Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (1. Oktober bis Ende Februar).

6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im räumlichen Kontext zu Freiluftsportanlagen (Tennis), dem Festplatz der Gemeinde Wörth und der Mehrzweckhalle, die für Sport- und kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Süden beträgt ca. 180 m, wobei hier zusätzlich die Landshuter Straße verläuft. Der Abstand zur Siedlung im Westen beträgt über 200 m. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Eingrünung des Gebietes können erhebliche Auswirkungen durch bau- oder betriebsbedingte Immissionen ausgeschlossen werden.

6.5 Bodenfunde

Nordöstlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-2-7340-0264 ***Siedlung und Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeit.***

In die Bodenflächen wird nicht eingegriffen. Relevante Auswirkungen auf bekannte Denkmäler sind ausgeschlossen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Geltungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler vorliegen, wird ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen. Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Kampfmitteln oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

7. Sonstige Belange

7.1 Grundstücksbelange

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wörth an der Isar. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Flächenbilanz

Nutzung	m²	%
Plangebiet	10705	100
Öffentliche Grünfläche	1238	11,6
Zweckbestimmung Sportanlage mit Bikepark	6398	59,8
Zweckbestimmung Spielplatz	1413	13,2
Verkehrsflächen	181	1,7
Flächen mit Bindung für den Erhalt von Gehölzen	1445	13,5
Gebäude Bestand	30	0,3
Summe	10705	100

Tabelle 1: Flächenbilanz BP "Sportzentrum DB 01"

Wörth an der Isar, den

Stefan Scheibenzuber, Erster Bürgermeister