

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Alt-Burg“ 2. Änderung

1. ZUSAMMENFASSUNG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG UND ZUM PLANUNGSVERLAUF

Im Jahre 2011 wies die Gemeinde Winhöring im Ortsbereich Alt-Burg ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO aus.

Bei dem Planungsbereich des Bebauungsplans 2011 handelte es sich um eine bereits bestehende Bebauung, die sich um das „Ehemalige Hofmarkschloss“ und die „Schlosskapelle St. Bartolomäus“ gruppiert bzw. unterhalb davon verstreut entstanden ist. Für den Kernbereich bestand bereits eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB. Darüber hinaus war der größte Teil der für Bebauung vorgesehene Bereich bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war damals die rechtliche Sicherung für die beabsichtigte Kanalerschließung für das Gebiet und die damit verbundene Wiederherstellung der Straße.

Nachdem es sich bei Ausweisung der Fläche um eine bereits bestehende Bebauung mit einem geringen Anteil möglicher Nachverdichtung handelte, wurde das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB angewendet.

Um sicherzustellen, dass keine FFH-Flächen oder vergleichbare Flächen beeinträchtigt werden, wurde im Vorfeld durch das Fachbüro für Ökoconsulting „natureconsult“ eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese ergab, dass das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden konnte, und somit auf Umweltbericht und Ausgleichsflächenregelung verzichtet werden konnte.

LAGE UND GRÖSSE DES BESTEHENDEN GELTUNGSBEREICHES

Das Planungsgebiet liegt ca. 2 km östlich vom Ortskern von Winhöring. Im Osten schließt unmittelbar das Neubaugebiet „Burg“ an. Im Norden schließt der Hangleitenwald des Inntales an.

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Süd-Hanglage, die nach Süden hin in den ebeneren Bereich des Inntals ausläuft. Der ausgewiesene Bereich hat eine Größe von ca. 5,4582 ha.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Burg: 2217/2, 2217/3, 2406, 2410, 2415, 2415/3, 2415/4, 2415/5, 2415/6, 2415/7, 2416, 2417, 2419, 2419/1, 2419/2, 2419/4, 2420, 2421, 2422, 2423, 2423/2, 2425, 2427/1 2428,2429, 2433, 2433/1, 2433/2, 2437, 2437/58, 2437/60 2437/66, 2437/67, 2437/68/ sowie Teilflächen aus Fl. Nrn. 618, 620, 2407, 2409, 2413, 2414, 2414/1, 2427, 2429/1, 2429/2, 2433/3 und 2437/50.

Mit Satzungsbeschluss vom 31.01.2017 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Hierbei handelte es sich um eine Änderung der Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe, um die Gebäude in den Bereichen der Hanglage besser ins Gelände einpassen zu können.

2. ZIEL UND PLANUNGSKONZEPT DER ZWEITEN ÄNDERUNG

Im bestehenden Bebauungsplan sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Im Bereich der Fl. Nrn. 2415, 2415/5 und 2415/6 gibt es jedoch schon eine Hausgruppe von drei aneinander gebauten Häusern, die nach Westen mit einem angebauten Schuppen abgeschlossen wird. Der bestehende Bebauungsplan sieht westlich davon ein Baufeld für die Erweiterung durch ein weiteres Einzel- oder Doppelhaus vor.

Da der Grundstückseigentümer nun beabsichtigt den Schuppen abzureißen, ergibt sich dadurch die Möglichkeit die bereits bestehende Hausgruppe um eine weitere Einheit zu ergänzen. Um diese städtebaulich effiziente Erweiterung möglich zu machen, beabsichtigt die Gemeinde den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

3. UMFANG DER 2. ÄNDERUNG

Von der Änderung betroffen sind ausschließlich die Fl. Nrn. 2415, 2415/5, 2415/6 und 2415/7. Dieser Bereich wird durch das Planzeichen für unterschiedliche Nutzung kenntlich gemacht und als **MD 2** bezeichnet. Der restliche Geltungsbereich wird als **MD 1** bezeichnet. Hier behalten alle bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Um eine evtl. Erneuerung, einen Umbau oder eine Erweiterung im Bereich der bestehenden Hausgruppe zu ermöglichen, wird im Bereich **MD 2** eine geschlossene Bauweise sowie ausschließlich Hausgruppen festgesetzt.

Um eine Monotonie zu langer Hausgruppen zu vermeiden, wird mindestens nach 40 m Fassadenlänge eine Staffelung in Höhe oder Breite festgesetzt.

Um die Hausgruppe nicht zu massiv erscheinen zu lassen wird in diesem Bereich die Dachneigung auf eine Neigung zwischen 22° und 32° beschränkt und somit der bereits bestehenden Dachneigung in diesem Bereich angeglichen. Auch werden in diesem Bereich flach geneigte Pultdächer oder Flachdächer zugelassen, wenn diese begrünt werden.

Wegen der dichten Bebauung, der stark geneigten Hanggrundstücke und des nicht unproblematischen Untergrunds wird bei Bauvorhaben im Bereich von **MD 2** ein Nachweis bezüglich Erd- und Grundbau sowie ein Nachweis bezüglich der Standsicherheit durch einen entsprechenden Prüfsachverständigen gefordert.

Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans behalten auch im Bereich des **MD 2** ihre Gültigkeit.

Am 19.03.2019 beschloss die Gemeinde, den Bebauungsplan durch die 2. Änderung entsprechend zu ändern.

Obwohl sich die Grundzüge der Planung gegenüber dem Bestand vor Ort nicht wesentlich geändert haben, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Bauweise formell doch berührt. Daher wird der Bebauungsplan gemäß der ursprünglichen Aufstellung im „Beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB geändert. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur im Geltungsbereich des **MD 2**, in dem es bereits eine Hausgruppe gibt, geändert. Der restliche Bereich ist von der Änderung nicht betroffen. Diese Vorgehensweise schließt eventuelle Schadenersatzforderungen wegen einer ungleichen Behandlung nahezu aus.

Nachdem bereits der bestehende Bebauungsplan aus den FNP entwickelt ist, ist die Fläche des Änderungsbereiches auch im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.

Töging, 02.08.2019

DIPL.-ING. DIETER WENDT
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG