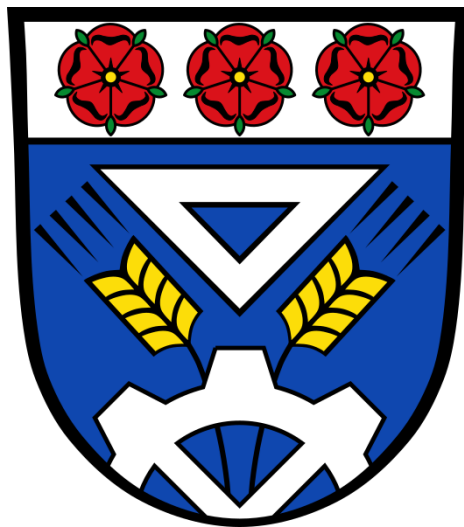


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2b „Winhöring-Ost“,  
6. Änderung gemäß § 13 a BauGB

Gemeinde Winhöring  
Landkreis Altötting



Fassung vom 24.07.2024

Planung:



Beatrice Schötz

Innstraße

84513 Töging am Inn

Telefon: 08631 / 302 845 0

E-Mail: [info@landschafftraum.de](mailto:info@landschafftraum.de)

Internet: [www.landschafftraum.de](http://www.landschafftraum.de)

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie

Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersichtskarte .....	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung .....	4
<b>2.</b>	<b>Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>6</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	6
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung .....	6
2.3	Lage und Topographie.....	6
2.4	Verkehr .....	6
2.5	Ver- und Entsorgung .....	6
2.6	Immissionsschutz .....	6
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
2.8	Altlasten .....	7
2.9	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungskonzept und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Allgemein.....	8
3.2	Gestaltung der Gebäude.....	8
<b>4.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	9
4.2	Artenschutz / Schutzgebiete .....	9
4.3	Eingriffsregelung.....	9

## Anhang

- Bebauungsplan Nr. 2b „Winhöring-Ost“ – 6. Änderung, Stand: 24.07.2024

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

### 1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Südosten des Ortes Winhöring. Bei der Fläche handelt es sich um eine bisher unbebaute Grünfläche, die ein leichtes Gefälle von etwa 388,5 m ü. NN im Norden bis etwa 385,4 m ü. NN im Süden aufweist.

Der Änderungsteilbereich (Planteil) umfasst die Fl.-Nr. 581/13, 582 (TF), 582/1, 583, 583/1, 583/2, 583/3 und 584/6 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 4.978 m<sup>2</sup>.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



**Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte.** Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.04.2024

### 1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Winhöring hat in seiner Sitzung vom 12.12.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Winhöring-Ost“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll für den Teilbereich – Fl.-Nrn. 581/13, 582, 582/1, 583, 583/1 und 583/2 – die Baugrenzen für eine Bebauung mit Doppel- und/oder Einzelhäuser einschließlich der noch zu errichtenden Verkehrsfläche Heroldstraße (Fl.-Nr. 584/6) neu geordnet werden. Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen für eine neu- ausgerichtete Bebauung und Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland gegeben. Außerdem ist das Planungsgebiet an der Heroldstraße in dem Leitfaden „Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring“ (1.

Ausgabe Stand Februar 2021) als ein Bestandteil der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung aufgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden 5 neue Bauparzellen ausgewiesen. Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die bauliche Nutzung der Umgebung des Gebietes ist bereits durch (Wohn-)Bebauung entlang der Heroldstraße im Westen, der Unterfeldstraße im Süden, der Ruhlandstraße im Osten und der Steinhöringer Straße im Norden geprägt.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt oder geändert werden.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind:

- Festgesetzte Grundflächen < 20.000 m<sup>2</sup>
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13 a BauGB erfolgen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Einfriedung den gemeindlichen Satzungen angepasst werden. Zudem werden textliche Hinweise zum Niederschlagswasser und zur Meldepflicht von Bodendenkmälern neu aufgenommen.

## 2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsteilbereich (Planteil) bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Flächennutzungsplan bleibt unverändert.

### 2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Der Änderungsteilbereich (Planteil) wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Unterfeldstraße (Fl.-Nr. 578 der Gemarkung Winhöring)
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung auf den Fl.-Nr. 584/5, 584/3, 584/8, 584/9 und 584/7 der Gemarkung Winhöring
- im Norden durch die Steinhöringer Straße (Fl.-Nr. 588 der Gemarkung Winhöring)
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung auf den Fl.-Nr. 582/4 und 581/23 sowie 581 und 582/8 der Gemarkung Winhöring

### 2.3 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt südlich der Steinhöringer Straße. Das Baugebiet weist ein leichtes Gefälle von etwa 388,5 m ü. NN im Norden bis etwa 385,4 m ü. NN im Süden auf.

### 2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Steinhöringer Straße und im Süden von der Unterfeldstraße begrenzt. In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches kreuzt die von Osten kommende Ruhlandstraße das Planungsgebiet. Die geplante Verkehrsanlage Heroldstraße am westlichen Rand des Änderungsteilbereiches soll hergestellt und somit zur Erschließungsstraße werden.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### 2.6 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis gibt es keinen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. In etwa 80 m südlicher Entfernung von der Vorhabenfläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Für Wohnbebauungen mit einem Abstand von < 112 m zur Straßenmitte der Kreisstraße AÖ 35 gilt:

- Es ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren gemäß Art. 62 BayBO ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Sich daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.
- Für Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, etc.) ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 59 dB(A) zu gewährleisten.

## 2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Angaben vor.

## 2.8 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Altötting mitzuteilen.

## 2.9 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

### 3. Planungskonzept und Festsetzungen

#### 3.1 Allgemein

Insgesamt werden 5 geänderte Bauparzellen ausgewiesen. Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Die Grundstücksgrößen variieren dabei von 350-800 m<sup>2</sup>.

Die geänderten und ergänzenden Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Winhöring-Ost“ gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2b und ersetzen die bisherigen Festsetzungen der Urfassung (Bekanntgabe Satzungsbeschluss: 22.03.1982).

#### 3.2 Gestaltung der Gebäude

##### Änderungen:

- GRZ (Parzelle 1A – Parzelle 2A) von 0,3 auf 0,4
- GFZ von 0,6 (Parzelle 1A – Parzelle 2A) bzw. 0,7 (Parzelle 2B – Parzelle 4) auf 0,8
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind mit der 6. Änderung des Bebauungsplans nun Ausnahmen, die nach den §§ 2-9 vorgesehen sind, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, außer Vergnügungsstätten. (davor nicht zulässig)

##### Zusatz:

- Maximale Zahl der Wohneinheiten
- Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit
- Bauweise
- Höhenlage der baulichen Anlage (Definition Höhenbezugspunkt)
- Angaben zur zulässigen Wandhöhe (6,5 m)
- Angaben zur Dachneigung, -form und zum Dachmaterial
- Textliche Festsetzungen zur Grünordnung (siehe Punkt 4.1 Umweltbericht und Umweltbelange)
- Textliche Hinweise zum Niederschlagswasser, zur Regenwassernutzung, zur Meldepflicht Bodendenkmäler, zum Schutz des Mutterbodens und zur Solarenergie

## 4. Grünordnung

### 4.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Nr. 2b „Winhöring-Ost“ in der Urfassung fast keine Angaben und Festsetzungen zur Grünordnung enthält, wurden diese im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b „Winhöring-Ost“ in den Urbebauungsplans Nr. 2b „Winhöring-Ost“ als zeichnerische (ausschließlich Änderungsteilbereich) und textliche Festsetzungen integriert.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

### 4.2 Artenschutz / Schutzgebiete

Biotope und Habitatstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans für den Teilbereich – Fl.-Nrn. 581/13, 582, 582/1, 583, 583/1, 583/2, 583/3 und 584/6 – sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

### 4.3 Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13 a BauGB obsolet.