



GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „STEINHÖRING“ 2. ÄNDERUNG

MH P18, EINTRAG VERSICKERUNGSMULDE, AKTUALISIERUNG IMMISSIONSCHUTZ
GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMER: 1832T, 1630T

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1/10.000

BEBAUUNGSPLANENTWURF M = 1/1.000

ENTWURFSVERFASSER:

DATUM:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

ENTWURF: 25.02.2025

SATZUNGSBESCHLUSS 29.04.2025

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN
FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „STEINHÖRING“

2. ÄNDERUNG (MH P18, EINTRAG VERSICKERUNGSMULDE, AKTUALISIERUNG IMMISSIONSSCHUTZ)

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Steinhöring“

Den letzten rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans Nr. 9 „Steinhöring“ bildet die 1. Änderung, Satzungsbeschluss 30.06.2020, Ausfertigung 06.07.2020.

1.1 Aktualisierung des Immissionsschutzes

Anlass und Ziel des Gutachtens ist die Überprüfung, ob der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 "Steinhöring" (2. Änderung) der Gemeinde Winhöring auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder zu einer Gefährdung des Bestandschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1630 der Gemarkung Winhöring führen kann. Zu diesem Zweck ist die durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich der Planung zu erwartende anlagenbezogene Geruchsbelastung mittels Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 i. V. m. Anhang 7 der TA Luft 2021 zu prognostizieren.

Über einen Vergleich der ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten mit den Immissionswerten des Anhangs 7 der TA Luft ist zu prüfen, ob der Untersuchungsbereich der geplanten Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die diesbezüglich gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Planungsträger entwickelt und durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung abgesichert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Steinhöring" durch die Gemeinde Winhöring wurde durch die Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 17.02.2025 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 2 der TA Luft zur Prognose der Geruchsimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den auf dem Grundstück Fl.Nr. 1630 der Gemarkung Winhöring ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Ziegen hervorgerufen werden. Dem Prognosemodell wurden die aus den Informationen des Landwirts und den Vorgaben der VDI 3894 Blatt 1 abgeleiteten Geruchsstoffströme zugrunde gelegt.

Als Ergebnis der Ausbreitungsrechnungen wurden auf den überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2 und 21 % der Jahresstunden festgestellt.

Die Beurteilung der Erheblichkeit der prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten im allgemeinen Wohngebiet wurde nach Anhang 7 der TA Luft i.V.m. dem Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft durchgeführt. Als Beurteilungsmaßstab wurde der Immissionswert für ein Wohngebiet von 10 % der Jahresstunden herangezogen. Abweichend dazu wurde für die Parzellen 5, 6, 7, 8 und 14 aufgrund deren Lage im Übergang zum Dorfgebiet bzw. zum Außenbereich als Immissionswert der Zwischenwert von 13 % der Jahresstunden zugrunde gelegt.

Die jeweils zugrunde gelegten Immissionswerte wurden mit Ausnahme der Parzellen 5, 6, 7 und 13 flächendeckend eingehalten. In den von Überschreitungen betroffenen Bereichen wurden per Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, solange die östlich gelegene Ziegenhaltung besteht.

Die im Ergebnis vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise wurden unter B.12 und B.13 der Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Zur Kompensation der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen (Geruchsausbreitung) wurde bei der Bauparzelle 13 das Baufenster in westliche Richtung vergrößert, indem die Baugrenze mit einem Mindestabstand gemäß Art. 6 BayBO zur westlichen Grundstücksgrenze verschoben wurde.

Das immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung des Büros Hoock & Partner mit Projekt-Nr. WIN-5068-01 / 5068-01_E05.docx vom 17.02.2025 liegt als Anlage zur Begründung bei und ist somit Bestandteil der öffentlichen Auslegung.

1.2 Änderung der zulässigen Bebauung auf Parzelle P18

Im Weiteren wurde die zulässige Bauform bei Parzelle P 18 geändert, bisher war hier eine Bebauung mit nur einem Einzelhaus (mit max. 2 Wohneinheiten) zulässig.

Da diese Parzelle eine Grundstücksgröße von ca. 890 m² aufweist, wird für die Parzelle 18 ein Mehrfamilienhaus zugelassen, die sonstigen bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten.

Damit wird auf die erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienwohnungen und den Wunsch auf flächensparendes Bauen reagiert.

In diesem Zusammenhang wurde auch bei Festsetzung A.2, 2. Absatz folgender Text zur max. zulässigen Grundflächenzahl ergänzt:

„Ausschließlich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen 5, 6 und 18 ist bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,80 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zulässig.“

Diese Regelung ist für die Einhaltung der Grundflächenzahl bei Mehrfamilienhäusern notwendig, da hier eine zulässige Überschreitung der GFZ Gebäude bis max. 0,60 nicht ausreicht und eine Überschreitung bis max. 0,80 sinnvoll ist.

Diese Regelung war bisher nicht enthalten (auch nicht für die bereits vorhandenen MH- Grundstücke der Parzellen 5 und 6).

1.3 Anpassung der Festsetzungen B.3, B.8, B.10 und B.11

Die bestehenden Festsetzungen B.3 „Garagen und Nebengebäude“ und B.10 „Einfriedungen“ werden textlich an die aktuellen Satzungen der Gemeinde Winhöring bezüglich Stellplätze und Einfriedungen angepasst, die Festsetzung B.8 „Grenzabstände“ wird ebenfalls textlich aktualisiert.

Im Weiteren wird bei Festsetzung B.11 folgender Text ergänzt:

„Wird in das Grundwasser eingegriffen, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Altötting einzuholen.“

1.4 Aufnahme/Darstellung Versickerungsmulde für die Straßenentwässerung

Im Zuge der Detailplanung für die Straßenerschließung wurde auch eine Versickerungsmulde für die Straßenentwässerung erforderlich.

Die Versickerungsmulde wird im südlichen Bereich der Straßenerschließung unmittelbar südlich der Parzellen 19A und 19B angeordnet und wurde in der Plandarstellung eingetragen und in den Festsetzungen mit einem Planzeichen unter A, Ziffer 5 „Grünflächen“ aufgeführt.

1.5 Aufnahme der Hinweise zu Altlasten, PFOA und Bodendenkmäler

Als zusätzlicher Punkt wird unter B. 14 aufgenommen:

„14. Hinweise Altlasten und Perfluorooctansäure (PFOA):

14.1 Altlasten:

Werden während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.“

14.2 Perfluorooctansäure (PFOA):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet im Landkreis Altötting. Durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt vom Juli 2022, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten PFOA-Belastungsgebiets vorliegen können.“

Als zusätzlicher Punkt wird unter B. 15 aufgenommen:

„15. Bodendenkmal:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Parzellen 12, 17 und 18 sowie der Flurnummern 1832/21 und 1832 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Altötting zu beantragen ist.“

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 14.05.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Steinhöring" gemäß § 13a BauGB beschlossen.

aufgestellt:

Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Entwurf 25.02.2025,

Satzungsbeschluss 29.04.2025