

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 9 „Steinhöring“

GEMEINDE: WINHÖRING
LANDKREIS: ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUR BESCHLUSSFASSUNG
VOM 27.04.2010

DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

Bahnhofplatz 2
84513 Töging am Inn
Tel 08631/92 83 51



Projekt-Nr. 0098

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Steinhöring“ Gemeinde Winhöring

1. ZUSAMMENFASSUNG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um eine bereits bestehende Bebauung bzw. um einen bereits überplanten Bereich.

Der Geltungsbereich beinhaltet unter anderem den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 9, der zwar 1978 aufgestellt wurde, aber vom Verfahren her nie bis zur Genehmigung gelangte. Auch beinhaltet er im Kernbereich den bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 „Steinhöring – Kronberger Straße“, der 1998 aufgestellt wurde aber den Mangel hat, daß er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Um auch hier eine ausreichende Rechtssicherheit zu erreichen, wird dieser Bereich mit inzwischen erfolgten Änderungen mit in den Geltungsbereich integriert.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend der Ausweisungen im BP geändert. Die Flächen werden zum Teil als MD und zum Teil als WA ausgewiesen.

Zum größten Teil sind die überplanten Flächen im genehmigten Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt. Weitere bereits überplante bzw. überbaute Flächen werden in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend ihrer Nutzung mit aufgenommen bzw. entsprechend der tatsächlich bestehenden Situation abgeändert.

So wird die als MI ausgewiesene Fläche im Norden zum MD und die als WA ausgewiesene Fläche zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Bahnstrecke zum MD abgeändert.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Sicherung für die beabsichtigte endgültige Straßenerschließung des Gebiets unter Einbeziehung bestehender Bebauungspläne deren Verfahren nie rechtskräftig zu Ende geführt wurden.

Nachdem es sich bei Ausweisung der Fläche um eine bereits bestehende Bebauung mit einem geringen Anteil möglicher Nachverdichtung handelt, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und auf die Bereitstellung von Ausgleichsflächen verzichtet werden.

2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,2 km östlich des Ortskerns von Winhöring. Im Nord-Osten schließt der Ortsteil „Burg“ an. Im Norden und Osten wird der Bereich von der eingedämmten Isen umflossen.

Es handelt sich bei dem Gebiet zum Teil um eine Ost-Handlage, die nach Osten hin in den ebeneren Bereich des Isentals ausläuft. Der ausgewiesene Bereich hat eine Größe von ca. 11,05 ha.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Steinhöring:

588, 1633, 1637, 1637/1, 1641, 1642, 1642/1, 1642/2, 1642/3, 1648, 1648/1,
1648/2, 1648/3, 1648/4, 1649, 1649/1, 1649/2, 1649/7, 1653, 1653/1, 1653/2,
1653/3, 1653/4, 1653/5, 1653/6, 1653/7, 1653/8, 1653/9, 1653/10, 1658/1, 1658/2,

1659/2, 1665, 1665/1, 1665/2, 1665/3, 1669, 1669/2, 1669/3, 1670/3, 1671, 1672, 1673/1, 1673/6, 1675/1, 1675/3, 1678, 1680/1, 1680/2, 1680/3, 1680/4, 1684, 1836/3, 1860/2, 1871, 2321/3, 2321/4, 2321/8, 2321/9, 2321/10, 2323, 2323/2, 2323/3, 2323/4, 2323/5, 2323/5, 2323/7, 2323/8, 2323/9, 2323/10, 2323/11, 2323/12, 2323/13, 2323/15, 2323/16, 2323/17, 2323/18, 2323/19, 2325/3, 2325/4, 2325/5, 2325/6, 2325/7, 2326/2, 2326/3, 2326/4, 2326/5, 2326/6, 2326/7, 2326/8, 2326/9, 2326/10, 2329, 2329/4, 2329/5, 2329/6, 2329/7, 2329/8, 2329/9, 2329/10, 2329/11, 2329/12, 2329/13, 2329/14, 2329/15, 2329/17, 2329/18 sowie Teilflächen aus Fl. Nr. 1630, 1673, 1675,

3. PLANUNGSZIEL UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. Planungsziele und Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Planungsziel ist die rechtliche Sicherung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen bei möglichst weitgehender Beibehaltung des bisherigen Charakters des Ortsteils. Andererseits soll eine möglichst hohe Flexibilität bei eventuellen An- und Umbauten im Bestand sowie bei geringfügigen Erweiterungen sichergestellt werden.

Gleichzeitig soll der mit einem Formfehler behaftete Bebauungsplan Nr. 19 „Steinhöring – Kronberger Straße“ mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden und so endgültig Rechtskraft erlangen.

Wichtige städtebauliche Zielsetzung ist es, für diesen Bereich eine gefahrenärmere Durchgangsstraße für den Linienbusverkehr zu erreichen.

Die bereits bestehende Straßenerschließung des Gebietes erfolgt über die Steinhöringer- und die Kronberger Straße, von denen verschiedene Erschließungstichstraßen abzweigen. Es wird angestrebt die Kronberger Straße mit einer Straßenbreite von 6,00 m und einem einseitigem Gehsteig in der Breite von 1,50 m auszubauen, um einen reibungsfreien und gefahrenarmen Linienbusverkehr zu ermöglichen. Im Bereich der Unterfeldstraße soll der Ausbau vom westlichen Bereich, mit einer 4,50 m breiten Straße und einem 1,50 m breiten Gehsteig, fortgeführt werden.

3.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf eine Mischung zwischen Wohnen im ländlichen Raum und eine landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet. Das Allgemeine Wohngebiet wird auf die weiter von den Hofstellen entfernteren Bereiche beschränkt, um eine Konfliktsituation zu vermeiden. Die eigentlich allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bewußt nicht zugelassen, um eine Konfliktsituation insbesondere bezüglich der beengten Straßen- und Parkplatzsituation auszuschließen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Da die Grundstücke im Bestand teilweise recht dicht bebaut sind, wird als maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4, die Obergrenze bei Allgemeinen Wohngebieten, bzw. 0,6 die Obergrenze bei Dorfgebieten, festgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der Fläche für Hauptgebäude überschritten werden, so daß die Summe aller befestigten Flächen hier bei 60% bzw. bei 90% der Grundstücksgröße liegen würde.

Tatsächlich ist diese festgesetzte maximale Nutzung in den meisten Fällen durch die festgesetzten Baugrenzen und die geltenden Abstandsflächen zusätzlich stark eingegrenzt.

So ist die bauliche Nutzung primär durch die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen definiert, die festgesetzte GRZ dient darüber hinaus nur als Obergrenze.

Die durchschnittliche Baudichte liegt wegen der Flächen ohne Baugrenzen wesentlich niedriger.

Die festgesetzte Wandhöhe von 5,90 m im WA und 6,30 m im MD gilt auf der dem Tal zugewandten Traufseite. Dies bedeutet, daß die andere Traufseite entweder auch so hoch oder aber niedriger sein muß.

Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO bestimmt. Da es Zielsetzung ist, daß sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen sollen, ist der Bezugspunkt für die Wandhöhe das natürliche Gelände.

Die hier festgesetzte Wandhöhe gilt für Neubauten; bei bereits bestehenden Gebäuden, die höher sind, kann die Dachhöhe bei An- und Umbauten maximal bis zu der bereits bestehenden Höhe zugelassen werden soweit sie sich in die bestehende Bebauung harmonisch einfügt.

3.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Um eine lockere Bebauung, die sich in diesen ländlich geprägten Bereich einfügt, sicher zu stellen und um eine im ländlichen Raum nicht angemessene Blockbauweise zu verhindern, wird die offene Bauweise und die Beschränkung auf Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser festgesetzt. Von dieser Festsetzung sind die im Bestand bereits zusammengebauten Häuser wiederum ausgenommen. (Abweichung bezüglich Wandhöhe, Bauweise, Dachform und Dachneigung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB beim Bestand)

Prinzipiell sind im Geltungsbereich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.2.4. Stellplätze

Da es sich hier um eine von Haus aus beengte Straßensituation handelt, bei der es kaum Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum gibt, sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grund nachzuweisen.

3.2.5. Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig, um dem dörflichen Charakter des Gebietes gerecht zu werden. Um jedoch zu große und zu hohe Nebengebäude und eine Massierung von Nebengebäuden zu verhindern, die das Ortsbild stören könnten, werden die Nebenanlagen auf eine Gesamthöhe von 3,50 m und eine maximale Grundfläche von 20 m² je Grundstück beschränkt.

3.2.6. Verkehrsflächen

Die bestehende Erschließung soll dem Umstand angepaßt werden, daß die Steinhöringer Straße und die Kronberger Straße für eine Linien-Busverbindung genutzt wird. Da die Ausbaubreite in der Kronberger Straße hierfür eigentlich zu schmal ist, wird eine Straßenbreite von 6,00 m mit einem einseitigen Gehsteig in der Breite von 1,50 m angestrebt. Hierfür ist allerdings der Grunderwerb bei einigen Grundstücken notwendig. Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan in der angestrebten Ausbaubreite dargestellt.

Der östliche Bereich der Unterfeldstraße soll in der Ausbaubreite entsprechend der schon ausgebauten Erneuerung im Westen, mit 4,50 m breiter Straße und 1.50 m breitem Gehsteig, fortgesetzt werden.

Die bestehenden Stichstraßen im Norden und Osten des Planungsgebietes, die ohne Wendehammer ausgeführt wurden, werden wegen der bereits bestehenden Bebauung in dieser Form in den Bebauungsplan mit übernommen.

3.2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

3.2.8. Grünflächen / Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Um den dörflichen Charakter des Gebietes weiterhin bei zu behalten, wurden die Baugrenzen auf bestimmte Bereiche beschränkt. Dadurch bleiben größere zusammenhängende Freiflächen, insbesondere die westliche Hangkante des Isentales und die landwirtschaftlichen Betriebe in den Bereichen wo es bis heute noch keine Bebauung gibt, bestehen. Um die bestehende Grünstruktur möglichst zu erhalten und eine ausreichende Durchgrünung und Randeingrünung des Gebietes sicherzustellen, wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen (Flächen mit Pflanzverpflichtung / zu erhaltende Bäume) vorgesehen. Damit sich die Bepflanzung an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes anpaßt, wird eine Pflanzliste aufgeführt.

3.2.9. Sicherungsmaßnahmen gegen Grund- und Hangwasser

Wegen der unmittelbaren Nähe zur Isen, die in diesem Rückstauereich des Inns eingedämmt ist und durch stark schwankende Pegelstände geprägt ist, und wegen möglicher Hangquellbereiche wird ausdrücklich auf einen periodisch erhöhten Grundwasserstand im tiefer gelegenen Bereich und auf die Hangwasserproblematik hingewiesen. Daher ist vor Baubeginn das jeweilige Grundstück auf anstehendes oder drückendes Wasser zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung oder Herstellung einer wasserdichten Wanne) zu treffen.

3.3. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

3.3.1. Bauliche Umgebung und Belange der Denkmalpflege

Der Geltungsbereich ist durch einige landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehemalige Betriebe und relativ dicht stehende Siedlungshäuser geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BPs sind in der Denkmalschutzliste der Gemeinde fünf Einträge zu finden. Von diesen fünf Einträgen scheinen nur noch zwei Baudenkmäler zu existieren, nämlich auf Fl. Nr. 1630 (ursprünglich wohl Fl. Nr. 1632) Kronberger Straße 36 ein Kleinbauernhaus, Obergeschoß Blockbau aus der „ Hälfte des 18. Jahrhunderts und auf Fl. Nr. 1673 Steinhöringer Straße 84 (vormals Hausnr. 52) ein Bundwerkstadel mit Traufschrot aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Baudenkmäler werden im BP gekennzeichnet..

Bei Bauvorhaben an diesen oder in unmittelbarer Umgebung dieser Gebäude sollte frühzeitig die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden. Bei Baumaßnahmen sollte der Bodenabtrag unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft stattfinden. Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde und deren Auflagen und Verbote ist zu berücksichtigen. Nur so kann sichergestellt werden, daß die Baudenkmäler auch bei Renovierung, Umbau oder Anbau in einer denkmalgerechten Form für die Nachwelt erhalten bleiben.

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) ist zu beachten.

Da der Bereich bereits dicht bebaut ist und sich der größte Teil im Schwemmkegel der ehemaligen Isenmündung befindet, sind Bodendenkmäler kaum zu erwarten.

Da Bodendenkmäler natürlich nie ganz ausgeschlossen werden können, wird darüber hinaus ausdrücklich auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:

„Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Mauer-, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.“

3.3.2. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Mit den Festlegungen zu Dachform, Dachneigung und Dacheinschnitten sollen gestalterische Brüche bzw. ein unruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Baugebietes vermieden werden.

Da ein zusammenhängendes ruhiges Ortsbild für die neue Bebauung erreicht werden soll, wird die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung festgelegt. Da begrünte Dächer ein ähnliches Erscheinungsbild wie die Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen haben und sich so besser der Umgebung anpassen, werden sie von der starren Reglementierung ausgenommen.

Allerdings können abweichende Dachformen und Dachneigungen, soweit sie sich in die bestehende Bebauung harmonisch einfügen, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dispensiert werden. Dieses erscheint insbesondere wegen der unterschiedlichen Dächer im Bestand als sinnvoll.

3.3.3. Einfriedungen

Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, werden die Zaunhöhen auf 1,20 m beschränkt. Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, daß eine Notwendigkeit einer Einfriedung nicht besteht. Städtebaulich wäre z.B. der lockere Übergang von den privaten Gartenflächen zu den angrenzenden Wiesenflächen ohne störende Zäune sogar wünschenswert.

Von der Festsetzung bestimmter Materialien für die Einfriedungen sieht die Gemeinde wegen des uneinheitlichen Bestandes ab. Auch hat sich in der Vergangenheit die Einhaltung einer solchen Festsetzung in der Gemeinde als nicht recht praktikabel herausgestellt.

4. GESTALTERISCHE ZIEL DER GRÜNORDNUNG

Wegen der beengten Verhältnisse im Straßenraum kann weitgehend auf die Pflanzung von Straßenbäumen verzichtet werden. Neben dem allgemeinen Erhalt der bestehenden Grünstrukturen werden einzelne besonders das Ortsbild prägende Bäume oder Baumgruppen als zu erhaltende Bäume hervorgehoben.

5. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1. Hinweise zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

5.2. Hinweise zur Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

5.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Es wird auf die im Süden vorbei führende Bahnstrecke Mühldorf - Simbach hingewiesen.

Auch auf einen möglichen zweispurigen Ausbau der Bahnstrecke wird hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß es sich hier um ein durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiet handelt, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

5.4. Hinweise zum Oberflächenwasser und Grundwasser

Da von der geologischen Gesamtsituation sich auch verändernde Hangquellbereiche nicht auszuschließen sind und eine gewisse Gefahr durch periodisch schwankende Grundwasserstände besteht, wird bei der Errichtung von Kellern der Einbau einer wasserdichten Wanne dringend empfohlen.

Prinzipiell ist vor Baubeginn jedes Grundstück auf anstehendes oder drückendes Wasser zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung oder Herstellung einer wasserdichten Wanne) zu treffen.

5.5. Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet. Der Anschluß der bestehenden Kanalisation an die Kläranlage ist gewährleistet.

6, GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT

6.1. Einleitung

6.1.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebiets kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

6.1.2. Inhalt und Ziele der Planung

Wie bereits im Abschnitt 3.1. der Begründung dargestellt, ist das Planungsziel die rechtliche Sicherung der vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen bei möglichst weitgehender Beibehaltung des bisherigen Charakters des Ortsteils.

Gleichzeitig soll der mit einem Formfehler behaftete Bebauungsplan Nr. 19 „Steinhöring – Kronberger Straße“ mit in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden und so endgültig Rechtskraft erlangen. Auch in diesem Bereich ist die Erschließung bereits erfolgt und die ersten Parzellen sind bereits bebaut.

Wichtige städtebauliche Zielsetzung ist es, für diesen Bereich eine gefahrenärmere Durchgangsstraße für den Linienbusverkehr zu erreichen.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf eine Mischung zwischen Wohnen im ländlichen Raum und eine landwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet. Das Allgemeine Wohngebiet wird auf die weiter von den Hofstellen entfernteren Bereiche beschränkt, um eine Konfliktsituation zu vermeiden.

In den Abschnitten 3.2. und 3.3. finden sich Erläuterungen zu Festsetzungen, die sich auf Standort, Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden des Bauvorhabens beziehen.

6.1.3. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Fachplänen und Richtlinien

Folgende Vorgaben im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. September 2004 (BGBl. I S 2414)

EAG Bau	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau- EAG Bau), Stand vom 12.07.2004
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002, BGBl. I S 1193.
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998, GVBl. I S. 593, geändert durch § 5 d. Gesetzes vom 27. Dezember 2002, GVBl. s. 532, zuletzt geändert durch § 8 d. Gesetzes vom 24. Dezember 2002, GVBl. S. 975.
ERG Leitfaden von 2003	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.): „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“. München Januar 2003
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, (BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26. September 2002, BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 I 3245, geändert durch Art. 6 G vom 06. Januar 2004 I 2; BGBII 1957, 1110, 1386.
Landesentwicklungsprogramm	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT) (Hrsg.) Stand: April 2003.
Regionalplan Region 18 Südostoberbayern	Hrsg. von der Verbandsversammlung der Region Südostoberbayern, Stand: Rechtskräftige Gesamtüberarbeitung vom 01.07.2002 bis einschließlich der 6. Fortschreibung vom 02. Dezember 2004.

FNP Winhöring / Neuötting / Altötting in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit parallel zum Verfahren durchgeführten Deckblattänderung.

6.1.4.. Inhalt und Ablauf der Prüfmethode

Das Einbeziehen der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert sind, umfaßt die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluß aufgeführten Schutzgüter:

Schutzgut	Bo	Geologie und Boden
Schutzgut	GW	Grundwasser und Oberflächenwasser
Schutzgut	KL	Klima und Luft
Schutzgut	FF	Flora und Fauna
Schutzgut	Me	Mensch bezügl. Lärm und Erholung
Schutzgut	LB	Landschaftsbild
Schutzgut	KS	Kultur und Sachgüter (z.B. Bodendenkmäler)

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden als weitere Prüfkriterien herangezogen:

Standort des Vorhabens

- bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere für Bebauung, Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für sonstige Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien);
- Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien);
- Vorbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung;
- Belastbarkeit der Schutzgebiete
-

Merkmale des Vorhabens

- Größe;
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft;
- Abfallerzeugung;
- Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen;
- Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Um den möglichen Nachteil der schweren Nachvollziehbarkeit zu kompensieren, erfolgen die verbalen Aussagen in folgenden drei Wertstufen:

geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

6.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. Bestandsaufnahme

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zweier Naturräume. Im Süden liegt das Untere Inntal, im Norden das Isar-Inn-Hügelland.

Das Untere Inntal wird dem Naturraum der Inn-Isar-Schotterplatten zugeordnet. Das Untere Inntal besteht aus ebenen Schotterflächen, die der Inn seit Ende der Eiszeit aufgetragen und selbst wieder zu Terrassen zerschnitten hat. Ergebnis ist die heutige, flache Terrassenlandschaft des Inntals.

Das Isar-Inn-Hügelland ist in der Tertiärzeit, die vor 2,5 Millionen Jahren zu Ende ging, entstanden und besteht aus Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse. Wind und Wasser haben die alte Landschaft überprägt und ihre heutige hügelige Oberfläche geformt.

Der Übergang dieser beiden Naturräume wird durch die mit Laubmischwald bestandene Hangleite geprägt.

Die potentielle natürliche Vegetation beider Naturräume, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Flußnähe bzw. durch die Quellbereiche abhängige Auwaldgemeinschaft (Grauerlen- bzw. Ulmen-Eschen-Auwald)

Geologie und Boden (Bo)

Der flußbegleitende Naturraum des Unteren Inntals ist die jüngste Landschaft im Landkreis. Sie ist geprägt durch gewaltige Schotterflächen der eiszeitlichen Schmelzwässer, die durch laufende Kiesumlagerung durch den Inn und die hier mündende Isen das heutige Aussehen erhielt.

Durch das direkt im Norden anschließende Isar-Inn-Hügelland können die Schotterflächen an der Oberfläche teilweise durch Erosion durch Schluffe und Tone überlagert sein. Es sind somit holozäne Auenlehme und quartäre Kiese zu erwarten.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW)

Durch den Bau des Innkraftwerkes und die damit verbundene Eindeichung von Inn und Isenunterlauf wurde die ursprüngliche hohe Gewässerdynamik in diesem Bereich im stark gestört. Dadurch wurden die vielen Stillgewässer, die sich durch laufend verändernde abgeschnittene Flußseitenarme bilden konnten, sehr stark minimiert. Gleichzeitig kam es durch die Innstaustufe zu einer Anhebung des Grundwasserspiegels in diesem Bereich. Durch den Rückstau des Inns und durch periodisch auftretende Hochwässer der Isen kann der Grundwasserspiegel auch jenseits des Dammes sehr stark schwanken.

Auf mögliche auftretendes Hangquellwasser wird aufmerksam gemacht, daß aber wegen der bereits bestehenden Bebauung hier nicht von hoher ökologischer Bedeutung sein kann.

Die tiefe Lage unterhalb des Isendamms kann bei Starkregenereignissen zu einer Verzögerung vom Abfluß des Regenwassers führen.

Daher ist vor der Gründung oder Unterkellerung von Gebäuden hier der Grundwasserstand zu prüfen. Es ist denkbar, daß hier eine Unterkellerung nur mit höherem technischen Aufwand sinnvoll ist.

Klima und Luft (KL)

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich. Die Wärmezufuhr durch das Inntal sorgt im Unteren Inntal für gute ausgeglichene Temperaturen und führt damit insgesamt zu

günstigen klimatischen Verhältnissen. Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7° C. Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die höchsten mittleren Geschwindigkeiten haben Westwind mit 2,8 m/s und Ostwinde mit 2,4 m/s. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt im Inntal bei 750 mm. Mit durchschnittlich 50 bis 100 Tagen liegt die Häufigkeit für Nebel hier in unmittelbarer Nähe zum Inn recht hoch und bedingt gleichzeitig relativ häufige Inversionswetterlagen.

Die kleinklimatische Situation wird durch die bewaldete, südexponierte Hangleite im Norden und die angestaute Isen im Osten geprägt. Dadurch, daß die Stauwärme an den sonnenexponierten Hängen den davor liegenden Flächen zugute kommen und das Wasser der Isen als ausgleichender Wärmepuffer wirkt, kann an sonnigen Tagen die Temperatur durchaus 1 bis 2 Grad höher liegen als in der Umgebung. Auch die angrenzenden Waldflächen im Norden wirken sich mäßigend auf das Kleinklima aus. Umgekehrt muß aber gerade im Bereich von Mulden mit verstärkten Kaltluftströmungen gerechnet werden.

Flora und Fauna (FF)

Die vorhandene Vegetation wurde mittels einer Begehung durch das Planungsbüro im Frühjahr 2009 erfaßt.

Von der Planung direkt betroffen sind vornehmlich intensiv gepflegte Gartenflächen bzw. Straßen begleitende Grünflächen. Die zu erwartende betroffene Artenausstattung setzt sich aus häufigen, ungefährdeten Tier- und Pflanzenarten der offenen intensiv genutzten Kulturlandschaft, der dörflichen Siedlungen und von ruderalisierten Flächen des Straßenraums zusammen.

Die bestehenden Baumgruppen und Obstwiesen, insbesondere in den Hangbereichen, sollten in der Form erhalten bleiben.

Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Europäischen Vogelschutzgebieten besteht hier nicht.

Der Eingriff beschränkt sich auf einzelne Lückenschließungen innerhalb einer Innenbereichssituation.

Bei den eventuellen Eingriffsflächen selbst handelt es sich um stark genutzte Wiesenflächen oder Gartenbereiche.

Besonders seltene Tier- oder Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten. Daher erachtet die Untere Naturschutzbehörde die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hier nicht für notwendig.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me)

Südlich des Geltungsbereiches verläuft die eingleisige Bahnstrecke Mühldorf – Simbach.

Da es sich bei der angrenzenden Bebauung um einen Bestand handelt ist hier die Festsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen kaum möglich. Der in Bahnnähe liegende Teil (bis zu einer Entfernung von ca. 160 m) wird als Dorfgebiet mit höheren Lärmtoleranzen ausgewiesen.

Insbesondere die angrenzenden Dammbereiche der Isen mit ihren Fußwegen stellen einen Ruhepol und damit eine wichtige Funktion für Naherholung der Menschen dar. Dieser Bereich wird durch die Planung jedoch nicht berührt. Die östlichen Stichstraßen ermöglichen zum Teil sogar einen direkten Zugang zu diesen Dammbereichen.

Kultur und Sachgüter (KS)

Der Geltungsbereich ist durch einige landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehemalige Betriebe und relativ dicht stehende Siedlungshäuser geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des BPs sind in der Denkmalschutzliste der Gemeinde fünf Einträge zu finden. Von diesen fünf Einträgen scheinen nur noch zwei Baudenkmäler zu existieren, nämlich auf Fl. Nr. 1630 (ursprünglich wohl Fl. Nr. 1632) Kronberger Straße 36 ein Kleinbauernhaus, Obergeschoß Blockbau aus der „. Hälfte des 18. Jahrhunderts und auf Fl. Nr. 1673 Steinhöringer Straße 84 (vormals Hausnr. 52) ein Bundwerkstadel mit Traufschrot aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Baudenkmäler werden im BP gekennzeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Bereich der historischen Altorte von Obersteinhöring und von Untersteinhöring.

Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes. Neben den hier vorhandenen im Plan eingetragenen oberirdischen Denkmälern sind hier untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Altorte zu vermuten.

6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um eine als Siedlungsraum weitgehendst überbaute bzw. überplante Fläche, so daß die wesentlichen Umwelteinwirkungen nur durch die Versiegelung von Flächen, bedingt durch die Straßenverbreiterung und die Schließung von Baulücken, zu erwarten sind.

Geologie und Boden (Bo) (geringe Erheblichkeit)

Da es sich bei der vorhandenen Situation um Schotterböden handelt, werden keine besonderen Bodenarten berührt. Es handelt sich im Naturraum des Intals um die vorherrschende Bodenart.

Die vollversiegelten Flächen der geplanten Bebauung und Erschließung führen zur Zerstörung der belebten Bodenschicht und zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion, insbesondere der Lebensraumfunktion der Bodenfauna und der Filterfunktion für versickerndes Niederschlagswasser. Da es sich beim Eingriff nur um Lückenschließungen innerhalb einer bebauten Struktur und um eine geringfügige Straßenverbreiterung handelt, ist der Eingriff in die Bodenstruktur zu vernachlässigen.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW) (geringe Erheblichkeit)

Die Gesamtgrundwassersituation wird durch die punktuelle Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen nicht wesentlich beeinflusst. Oberflächenwässer sind nicht direkt betroffen.

Klima und Luft (KL) (geringe Erheblichkeit)

Durch die geringfügig gesteigerte bauliche Nutzfläche werden Klima und Luftqualität nicht wesentlich beeinträchtigt. Wichtige Frischluftschneisen sind von der Bebauung nicht betroffen. Durch die Sicherung der vorhandenen Bäume und der Randeingrünung kann in geringem Umfang durch die Filterfunktion von Staub und durch zusätzliche Verdunstungsfläche positiv auf die klimatische Situation eingewirkt werden.

Flora und Fauna (FF) (geringe Erheblichkeit)

Im Bereich der wenigen direkten Eingriffsflächen (Lückenschließungen) werden die bisherigen Lebensgemeinschaften weitestgehend verdrängt oder zumindest stark reduziert. Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen. Es handelt sich ausschließlich um Flächen mit geringer Wertigkeit. Im Bereich der Gartenflächen kann Qualität und Quantität von Flora und Fauna sogar wesentlich verbessert werden.

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me) (geringe Erheblichkeit)

Die bestehende durch die Bahnstrecke hervorgerufene Lärmimmission bleibt unverändert. Eine Einhausung der vorderen Häuser scheint nicht realistisch und daher nicht zielführend.

Jedoch wird der Bereich zwischen Bahnstrecke und dem landwirtschaftlichem Betrieb an der Unterfeldstraße (4 Parzellen) abweichend von der bisherigen Darstellung im FNP als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Die angestrebte Verbreiterung der Kronberger Straße dürfte eher lärmindernd wirken, da der Begegnungsverkehr reibungsloser ablaufen kann. (z.B. kein Zurücksetzen und Rangieren von LKWs und Bussen mehr)

Landschaftsbild (LB) (geringe Erheblichkeit)

Durch den relativ geringen Umfang der baulichen Maßnahmen innerhalb einer bereits bebauten Struktur wird das Landschaftsbild kaum gestört.

Kultur und Sachgüter (KS) (geringe Erheblichkeit)

Da sich die beschriebenen Baudenkmäler innerhalb bereits bestehender Bebauung befinden, hat die Aufstellung des BPs keine direkten negativen Auswirkungen auf diese.

Um jedoch auch sicherzustellen, daß die Baudenkmäler auch bei Renovierung, Umbau oder Anbau in einer denkmalgerechten Form für die Nachwelt erhalten bleiben, sollte bei Bauvorhaben an den im BP gekennzeichneten Baudenkmälern oder in unmittelbarer Umgebung dieser Gebäude frühzeitig die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden. Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde und deren Auflagen und Verbote ist zu berücksichtigen. Nur so kann sichergestellt werden, daß die Baudenkmäler auch bei Renovierung, Umbau oder Anbau in einer denkmalgerechten Form für die Nachwelt erhalten bleiben. Ein entsprechender Passus wird im BP festgesetzt.

Den Bereichen der historischen Altorte von Obersteinhöring und von Untersteinhöring. Kommt hier eine besondere Bedeutung zu.

Um wesentliche Aufschlüsse zur Ortsgeschichte zu erlangen sind hier vorsorglich Untersuchungen durchzuführen.

Daher sind im Bereich aller betroffenen Flurnummern alle Baumaßnahmen bei denen es zu Oberbodenabtrag oder Erdarbeiten kommt, einschließlich größerer Baumpflanzungen vor Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Unteren Denkmalschutz-behörde zu melden.

Unter Punkt B. 8. der Festsetzungen wird dies mit aufgenommen und alle betroffenen Flurnummer aufgeführt.

Da Bodendenkmäler auch über die genannten Flurnummern hinaus natürlich nie ganz ausgeschlossen werden können, wird darüber hinaus ausdrücklich auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen und ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen:

Durch die angestrebte Verbreiterung der Straße kann es in geringem Umfang zum Eingriff in private Vorgärten mit ihren Einfriedungen kommen.

Der geringfügige Eingriff in Vorgartenflächen bei der Straßenverbreiterung wird sicherlich durch die verbesserte Erschließung ausgeglichen.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand werden weitere relevante Kulturgüter von der Planung nicht direkt betroffen.

6.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Die angedachten Eingriffe, die Straßenverbreiterung und Schließung von Baulücken, wären genauso auch ohne die Durchführung des Bauleitverfahrens möglich. Ohne BP wäre es sogar denkbar, daß die Straße breiter werden und die bauliche Verdichtung stärker werden würde.

Der Bebauungsplan dient hier im wesentlichen der rechtlichen Sicherung der Erschließungsmaßnahme und der Beschränkung der Verdichtung.

6.2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Eingriffsregelung)

Die Kronberger Straße soll nur um soviel verbreitert werden, daß ein langsames aneinander vorbeifahren von zwei Bussen möglich ist. Darüber hinaus sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant, so daß eine Versiegelung möglichst gering gehalten werden kann.

6.2.4.1. Bewertung des Bestandes

Beim Bestand handelt es sich um Wiesenflächen einiger noch nicht bebauter Baulücken und um mögliche Nachverdichtungsflächen innerhalb bestehender Gärten.

Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen. Es handelt sich ausschließlich um Flächen mit geringer Wertigkeit, die der Kategorie I zugeordnet werden.

6.2.4.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffes und Weiterentwicklung der Planung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es handelt sich hier um eine geringfügige Nachverdichtung, die aus ökologischer Sicht gegenüber Neuausweisungen sinnvoll ist und unabhängig vom Bebauungsplan als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB möglich wäre.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann daher auf eine Ausgleichsflächenregelung verzichtet werden.

6.2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da das Siedlungsgebiet bereits besteht, bestehen keine realistischen Alternativen.

6.3. Zusätzliche Angaben

6.3.1. Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurde kein ergänzendes Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurde als Datenquelle eine Bestandsaufnahme vor Ort, sowie Angaben der Fachbehörden und der Gemeinde verwendet.

6.3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Beim Aushub von Baugruben sollte der Grundwasserstand beobachtet werden, um bei benachbarte Bauvorhaben schon einen Hinweis zur Abschätzung der Situation geben zu können.

6.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung
Klima	gering	gering	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser	mäßig	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur-und Sachgüter	gering	gering	gering

7. PFLANZLISTE

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenaher Pflanzungen.

8. GEBOT ZUM SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN (§ 1a Abs. 1 BauGB)

Um die Bodenversiegelung zu verringern, sollten für die privaten Zufahrten und Stellplätze bevorzugt versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Die Nutzung bzw. Versickerung des Regenwassers wird empfohlen.

9. GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es sind nach Möglichkeit wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartasten für WC-Spülkästen) anzuwenden.

Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die eingetragenen Baumstandorte auf dem Grundstück der Familie Benninger werden im Laufe des Verfahrens nochmals auf ihre Richtigkeit geprüft.

Die genaue Lage des eingetragenen Baumbestandes wird nach einer Abklärung mit dem Grundstücksbesitzer vor Ort abgeklärt und im Plan entsprechend der tatsächlichen Lage geändert.

Töging, 10.05.2010




DIPL.-ING. DIETER WENDT

ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG