



# 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

ENTWURFSVERFASSEN:

M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIGSTR. 55 - 84524 NEUÖTTING

FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN  
FESTSETZUNGEN:

LINK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
GRENZSTR. 12A – 84503 ALTÖTTING

DATUM:

ERSTELLT: 28.11.2024

ERGÄNZT: 17.02.2025

ERGÄNZT: 25.02.2025

SATZUNGSBESCHLUSS  
AUSFERTIGUNG

# **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 für die 2. Änderung ist die Überprüfung/ Aktualisierung des Immissionsschutzes bezüglich der östlich angrenzenden Ziegenhaltung mit Auslaufflächen auf der Grundlage der aktuell gültigen TA Luft 2021.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Steinhöring" durch die Gemeinde Winhöring wurde durch die Hooock & 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 Hooock & 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 m<sup>2</sup> 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:

*„Bei Mehrfamilienhäusern (MH Parzellen 5, 6 und 18) darf die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden.“*

Diese Regelung ist für die Einhaltung der Grundflächenzahl bei Mehrfamilienhäusern für Stellplätze und Zufahrten 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 und B.10**

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.

## **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.

### **Hinweis zur farblichen Darstellung der Textpassagen im Verfahren der öffentlichen Auslegung:**

Zur besseren Übersicht werden alle entfallenen Textstellen bestehender Festsetzungen durchgestrichen und in roter Schriftfarbe dargestellt und alle Änderungen/ Ergänzungen in den Festsetzungen in blauer Schriftfarbe dargestellt.

In der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss werden die roten Textteile vollständig entfernt und die blauen Textteile werden einheitlich in schwarzer Schriftfarbe dargestellt. Dieser Passus wird in der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss wieder entfernt.

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

Erstellt 17.02.2025, ergänzt 25.02.2025