

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „LANDSHUTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Bereich Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 36 „Landshuter Strasse“:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 "Landshuter Strasse" umfasst die Grundstücke Flurstück- Nrn. 335/3T, 1492, 1492/2T, 1495T und 1497/2 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von 15.167 m².

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und ist seit langer Zeit bebaut.

Auf dem Areal befindet sich das Betriebsgelände der früheren Bauunternehmung Straßer mit mehreren Betriebsgebäuden mit Fahr- und Lagerflächen und das frühere Gasthaus Isensee „Schatz“ mit den zugehörigen Parkplatzflächen.

Der Betrieb im Gasthaus Isensee wurde 2024 eingestellt und das Grundstück Flurst.-Nr. 1497/2 verkauft, sowie die damals noch vorhandenen Nutzungsrechte der Parkflächen aufgegeben.

Nach dem Verkauf wurde das Grundstück Flurst.-Nr. 1497/2 und auch die Parkplatzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 aufgenommen (und gleichzeitig das Grundstück des früheren Gasthauses Flurst.-Nr. 1497/2 aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“ herausgenommen).

Im Norden grenzt die Fläche direkt an die Kreisstraße AÖ 35 Landshuter Straße an, im weiteren nordöstlichen Anschluss befindet sich die bestehende Wohnbebauung der Oberfeldstraße, im nordwestlichen Bereich der Isenstausee.

Im Westen grenzt unmittelbar die Bebauung der bestehenden Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“ an.

Im Süden befindet sich die Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach (Inn) und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Landshuter Strasse" und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Im Zeitraum vom 06.08.2021 bis einschließlich 07.09.2021 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 statt. Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein Schallgutachten vor.

Aufgrund der sich zwischenzeitlich geänderten Eigentumsverhältnisse wird das betreffende Bauleitverfahren mit einer geänderten und im Gemeinderat am 21.01.2025 vorabgestimmten Entwurfsplanung fortgesetzt.

Mit der Ausweisung soll das bisherige, seit längerem großteils ungenutzte Betriebsgelände des früheren Bauunternehmens und auch das im Jahr 2024 aufgegebenes Gasthaus Isensee einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden und dadurch auch ein langfristiger

Leerstand verhindert werden, gleichzeitig soll eine „Entsiegelung“ der nicht mehr genutzten Betriebs- und Parkplatzflächen erreicht werden.

Sämtliche Betriebsgebäude und Lager-/Fahrfächen des Gewerbebetriebs sollen abgebrochen/ entfernt/ entsiegelt werden, das Gebäude des früheren Gasthauses Isensee bleibt erhalten und soll zu einem Arbeitnehmerwohnheim umgenutzt werden.

Das Bebauungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegeben.

Zur Begründung für die Notwendigkeit wird auf den Leitfadern „Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring“ (Endfassung vom 01.02.2021 nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern) verwiesen.

Das Entwicklungsgebiet „Enhofen“ ist wesentlicher Bestandteil der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Winhöring und wurde daher im Leitfaden entsprechend betrachtet.

Der Leitfaden ist auf der Homepage der Gemeinde Winhöring einsehbar.

Grundzüge der Planung stellen vorrangig die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung dar. Diese Festlegungen setzen die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes und sind daher zentral für die städtebauliche Steuerung.

Nutzungsart:

Das Gebiet soll primär für Wohnzwecke im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA) genutzt werden. Diese Festlegung bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung, steuert die Entwicklung in Richtung Wohnen, sichert die Wohnqualität und ermöglicht eine passende Infrastrukturplanung.

Höhenfestsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe, insbesondere für Mehrfamilienhäuser, ist festgelegt, um das Ortsbild und die Maßstäblichkeit zu steuern. Diese Höhenbegrenzungen sorgen dafür, dass die Bebauung in einem harmonischen Verhältnis zur Umgebung steht, die Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden und das Ortsbild gewahrt bleibt. Sie sind ein wesentliches Element, um die städtebauliche Grundordnung zu sichern und die Entwicklung im Einklang mit den ortsbildprägenden Merkmalen zu steuern.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Dieser Wert gibt das Maß der baulichen Nutzung vor und bestimmt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück erlaubt ist. Sie steuert die Bebauungsdichte, verhindert Übernutzung und sichert eine ausgewogene, qualitativ hochwertige Entwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Winhöring 9 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll weitgehend mit 5 Mehrfamilienhäusern im nördlichen und mittleren Bereich erfolgen, um auf den steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen reagieren zu können, im südlichen Bereich sind 4 Parzellen für Einzelhäuser vorgesehen.

3. Erschließung

Das Gebiet wird direkt von der Kreisstraße AÖ 35 Landshuter Straße aus erschlossen, hier wird die bisherige Einfahrt zum früheren Gewerbebetrieb und gleichzeitig zum Parkplatz des ehemaligen Gasthauses Isensee etwas nach Osten hin verschoben, gleichzeitig auch entsprechend verbreitert.

Im Bereich der Landshuter Straße wird nach Absprache mit dem Straßenbauamt der Kreisverwaltung eine Linksabbiegerspur eingerichtet.

Der bestehende Fußweg von der Einfahrt bis zur östlich angrenzenden Bushaltestelle und die Unterführung zur Oberfeldstraße wird auf 1,80 m verbreitert und lagemäßig entsprechend angepasst.

Innerhalb der neuen Baugebiets wird eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m nach Süden geführt und endet in einem Wendehammer. Ein kurzer Straßenstich wird abzweigend auch nach Westen geführt, um die besteh. Bauungen/ Garagenzufahrten anzuschließen.

Entlang der öffentlichen Straße sind insgesamt 8 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit 7 öffentlichen Baumpflanzungen gegliedert werden.

4. Bebauung

Auf Parzelle P 01a bleibt das bestehende Gebäude des früheren Gasthauses Isensee erhalten und soll als Arbeitsnehmerwohnheim umgenutzt werden, dazu werden oberirdische Stellplätze errichtet.

Im nördlichen Bereich an der Landshuter Straße ist auf Parzelle P 01b und P 02 jeweils ein Mehrfamiliengebäude geplant mit Erdgeschoss und 3 Obergeschossen, wobei das 3. Obergeschoss jeweils auf der Nord-/ West- und Ostseite baulich gegenüber dem Hauptbaukörper zurückversetzt wird.

Beim Gebäude P 01 b ist im Erdgeschoss eine Nutzung mit nicht störendem Gewerbebetrieb geplant.

Für die Parzelle P 01b sind oberirdische Stellplätze, sowie eine Tiefgarage vorgesehen.

Für die Parzelle P 02 sind Garagenanlagen an der Nord- und Ostseite eingeplant, die auch zur schalltechnischen Abschirmung gegenüber der Landshuter Straße dienen. Ergänzt werden die Garagenstellplätze durch offene Stellplätze.

Im mittleren Bereich sind auf Parzelle P 03a und P 03b insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Die beiden Gebäude sollen mit Erdgeschoss und jeweils 2 Obergeschossen ausgeführt werden. Auch hier ist jeweils das 2. Obergeschoss auf der Nord-/ West- und Ostseite baulich gegenüber dem Hauptbaukörper zurückversetzt.

Die beiden Gebäude werden höhenmäßig nach Süden hin im Gelände an den derzeitigen Geländeverlauf angepasst, wodurch das Gebäude P 03a ca. 1,00 m tiefer liegt als das nördliche Gebäude P 02, das Gebäude P 03b liegt nochmals ca. 0,50 m tiefer als das Gebäude P 03a.

Für die beiden Gebäude wird eine Tiefgarage ausgeführt mit Einfahrt über einen Privatweg an der Nordseite des Gebäudes P 03a, zusätzlich sind einige oberirdische Stellplätze eingeplant.

Auf Parzelle P 03c ist ein Mehrfamiliengebäude geplant mit Erdgeschoss und 3 Obergeschossen. Hier ist das 3. Obergeschoss auf der Nordseite baulich gegenüber dem Hauptbaukörper zurückversetzt. Das Gebäude P 03c ist auch von der Tiefgarage der beiden Parzellen P 03a und P 03b unterbaut, entsprechend sind für dieses Gebäude Tiefgaragenstellplätze vorgesehen und zusätzlich noch einige oberirdische Stellplatzflächen.

An der Südseite des Baugebiets sind insgesamt 4 Einzelhausparzellen vorgesehen mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 663 m². Die Einzelgebäude sollen mit E+1 mit einer maximalen Traufwandhöhe von 6,50 m ausgeführt werden.

Insgesamt sind 9 neue Bauparzellen (5 MH-Parzellen, 4 EH-Parzellen) ausgewiesen mit einer privaten Gesamtfläche von ca. 9.890 m², zuzüglich der Parzelle P 01a als Bestandsgrundstück mit besteh. Bebauung mit ca. 2.198 m².

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung relativ freizügig gehalten.

Als Dachform werden für die 5 Mehrfamiliengebäude und die Bestandsparzellen P 01a nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-7° zugelassen (die Dachflächen von Garagen und Carports sind dabei extensiv zu begrünen), sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-35° für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Bauteile.

Bei den 4 Einzelhäusern sind als Dachform Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 35° bei Wohngebäuden, bzw. 7 – 35° bei Garagengebäuden/ Carports zugelassen. Zusätzlich sind Walm- und Zeldächer mit einer Neigung von 15 - 30° zugelassen, für Garagen und Carports auch Neigungen 7 – 30°. Pultdächer mit 7 - 35° werden hier nur für Terrassenüberdachungen und untergeordnete Bauteile zugelassen. Garagen und Carports können auch mit Flachdach (mit extensiver Begrünung) errichtet werden.

Die zulässige Traufwandhöhe ist festgelegt bei Einzelhäusern bis maximal 6,50 m.

Beim Mehrfamilienhaus der Parzelle P 01b und P 02 orientiert sich die zulässige Traufwandhöhe (in Verbindung mit dem festgesetzten Flachdach) an der bestehenden Firsthöhe des westlich angrenzenden Gebäudebestand der Gaststätte Isensee mit maximal 12,20 m, sowie einer festgesetzten Abstufung des obersten Geschosses auf eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 9,65 m.

Bei den beiden Mehrfamilienhäusern der Parzelle P 03a und P 03b liegt die zulässige Traufwandhöhe (in Verbindung mit dem festgesetzten Flachdach) bei maximal 9,35 m, sowie einer festgesetzten Abstufung des obersten Geschosses auf eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 6,81 m.

Beim Mehrfamilienhaus der Parzelle P 03c wird die zulässige Traufwandhöhe wie bei den Parzellen P 01b und P 02 mit maximal 12,20 m, sowie einer festgesetzten Abstufung des obersten Geschosses auf eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 9,65 m.

Für jede Parzelle ist unter Festsetzung B.5.1 ein Höhenbezugspunkt – maximale Höhe (m) ü. NN in Bezug auf die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden – zur Bestimmung der Höhenlage und der zulässigen Traufwandhöhe bzw. abstandsflächenrelevanten Wandhöhe verbindlich festgelegt.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt gilt zugleich als festgelegte Geländeoberfläche für die Ermittlung der zulässigen Traufwandhöhen und der abstandsflächenrelevanten Wandhöhen.

Dadurch kommt es auch während der Bauausführungen nicht zu Unstimmigkeiten und die zulässige Höhenlage der Gebäude kann jederzeit kontrolliert werden.

Um einen entsprechend großen Spielraum für die Wünsche der Bauwerber zu erhalten, sind die Baugrenzen großzügig gehalten und die Firstrichtung freigestellt, lediglich mit der Vorgabe, dass der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen muss und auch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung).

Die Grundflächenzahl ist bei allen Grundstücken mit maximal 0,40 festgelegt, die Geschossflächenzahl ist bei Einzelhäusern mit maximal 0,80, bei Mehrfamilienhäusern mit maximal 1,0 festgesetzt.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzelhäusern auf jeweils maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

Bei den 5 Mehrfamilienhäusern und auch bei der Bestandsparzelle P 01a wurde keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt, da sich die Anzahl der Wohneinheiten über die verfügbare Grundstückfläche, der Grundflächenzahl von 0,40 und der geforderten Anzahl der nachzuweisenden Garagen und Stellplätze begrenzt.

Ausschließlich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen P 01, P 02 und P 03 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.

Für das bestehende Gelände/ Betriebsgelände wurde ein Höhenaufmaß erstellt, das Gelände fällt nach Süden hin ab (auch das bisherige Betriebsgelände war bereits mit entsprechenden Höhenabsätze/ Rampen abgestuft).

Die neue Bebauung wird entsprechend dem Geländeverlauf wieder abgestuft angeordnet, damit eine moderate Einbindung in den Geländeverlauf erfolgt.

Für die Erschließung wurde bereits vom Ing.-Büro ING Altötting GmbH eine detaillierte Straßenplanung erstellt, in der die neue Linksabbiegespur der Kreisstraße AÖ 35, die neue Zufahrt zum Gelände, die Anbindung für die interne Erschließung und auch die genaue Höhenlage der neuen Straße berücksichtigt wurden.

Die aktuell vorliegende Straßenplanung wurde im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt und eingearbeitet.

5. Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes wurden seitens der Gemeinde Winhöring folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

- Verkehrsuntersuchung vom Ing.-Büro Stadt, Land, Verkehr, München
Diese Untersuchung liegt mit Stand 07.07.2021 bereits vor und dient als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 5828-01/B1b/lk vom 22.07.2025 vom IB Steger & Partner GmbH, Karlsfeld. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung wurden in den Plan und die Festsetzungen eingearbeitet.
- Erschütterungstechnische Begutachtung durch Ing.-Büro Hook & Partner GmbH, Regensburg. Das Gutachten vom 16.07.2021 liegt bereits vor und wurde mit der sich daraus ergebenden Anbauverbotszone/ Baubeschränkungszone im südlichen Anschluss zur Bahnlinie bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Folgende Quellenangabe auf die entsprechende DIN 4109 in Verbindung mit den Bayerischen Technischen Baubestimmungen /BayTB) sind maßgebend:

- Schalltechnisches Gutachten verweist auf DIN 4109-1:2018-1 und DIN 4109-2:2018-1 als maßgebliche Norm.
- Bayerische Technische Baubestimmung (BayTB), Ausgabe Februar 2025.

Die vorliegenden Ergebnisse/ Gutachten können bei der Gemeinde Winhöring eingesehen werden.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr.36 Landshuter Straße“ der Gemeinde Winhöring wurden bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5828-01/B1b/lk vom 22.07.2025 und die Stellungnahme Nr. 5828-01/L1/lk vom 23.06.2025 erstellt. Sie kommen zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund von im gesamten Geltungsbereich berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Mit der geplanten Bebauung im Norden kommt es aufgrund von Reflexionen der Verkehrsgeräusche an Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes nördlich der Kreisstraße AÖ zu einer geringen Erhöhung der Beurteilungspegel. Aus diesem Grund wurde für die straßenzugewandte Seite der Lärmschutzwand und Garagen eine schallabsorbierende Ausführung mit einem bewerteten Schallabsorbtionsgrad $a_w \geq 0,8$ festgesetzt.

Verkehrsgeräuschimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der nördlich angrenzenden Kreisstraße AÖ 35 sowie der südlich verlaufenden Bahnlinie 5600 ein.

Dies führt im gesamten Planungsgebiet zu Überschreitungen insbesondere der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 sowie auch größtenteils der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind bereits in städtebaulich verträglichen Höhen in der Planung berücksichtigt. Auf eine Lärmschutzwand entlang der Straße westlich der Einfahrt in das Planungsgebiet wird verzichtet, da diese in städtebaulich verträglicher Höhe v.a. im Erdgeschoss der Fassaden wirksam wäre, die der Straße zugewandt sind, und hier keine Wohnnutzung geplant ist. Da zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen bzw. eine Erhöhung der geplanten Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen (Belichtung, Sichtbeziehung ect.) nicht in Frage kommen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden.

Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in der Begründung zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 35 - 49$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Aufgrund von im gesamten Geltungsbereich berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Hinweis: Auf eine pauschale Minderung aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen gemäß DIN 4109-2:2018-01 wird verzichtet, da erhebliche sachliche Zweifel an der Richtigkeit der Begründung dieser Regel bestehen. Die Berechnung liegt somit auf der sicheren Seite, jedoch steigt die Anforderung an die Gesamtschalldämmung erf. $R'_{w,ges}$ der Fassaden um bis zu 5 dB. Für eine genaue Bestimmung der abweichend erforderlichen Gesamtschalldämmung der einzelnen Fassadenabschnitte unter Berücksichtigung der pauschalen Minderung sind weitere Berechnungen erforderlich.

Gewerbegeräuschimmissionen

Auf das Planungsgebiet wirken auch die gewerblichen Geräuschimmissionen des südwestlich gelegenen Betriebes Eberl (Fl.-Nrn. 1499, 1563 und 540/104) ein.

Die Berechnungen zeigen, dass an allen Immissionsorten im Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm wird an keinem Immissionsort tagsüber verletzt. Zur Nachtzeit kommt es an den Südfassaden der Gebäude P05 und P06 im Süden des Planungsgebietes im 2. OG zu einer leichten Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums von unter 1 dB(A).

Hier werden durch Planzeichen Immissionsorte (öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109) ausgeschlossen, um den bestehenden Betrieb nicht nachträglich einzuschränken (heranrückende Wohnbebauung).

Alternativ kann im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, dass durch die Planung geeigneter Schutzmaßnahmen (z.B. vorgebaute Prallscheiben) die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.

6. Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen stellen eine ausreichende Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie eine ansprechende Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher.

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. Es sind hier standortgerechte, heimische Laubbäume in einer Mindestpflanzgröße von 18-20 cm StU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, Mindestpflanzgröße 16-18 cm StU, zu pflanzen.

Um eine harmonische Anbindung an die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Richtung Osten zu gewährleisten, wird in einer Breite von 5 m eine 3-reihige Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben durch den

Vorhabensträger angelegt. Pflege und Unterhalt der Pflanzung auf den Privatgrundstücken sind mit den zukünftigen Grundstückseigentümern vertraglich zu regeln.

Als Abgrenzung zur Bahnlinie Richtung Süden ist im Bereich des Lärmschutzwalls in einer Breite von mindestens 5 m eine 3-reihige Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist sowohl auf den Privatgrundstücken als auch im öffentlichen Bereich zusammen mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durch den Vorhabensträger anzulegen. Der Vorhabensträger wird durch einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Winhöring entsprechend verpflichtet. Der Vorhabensträger hat den Unterhalt und die Pflege mit den zukünftigen Grundstückseigentümern vertraglich zu regeln.

Alle Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

7. Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet. Die Bearbeitung der Eingriffsbilanzierung wird im Umweltbericht detailliert behandelt.

Der erforderliche Kompensationsbedarf erfolgt durch Abbuchung von 1.321 m² von einem privaten Ökokonto auf der Flurstücknummer 279 (Teilfläche), Gemarkung Oberotterbach, Gemeinde Rottenburg.

8. Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplanbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Wasserversorgung | Gemeinde Winhöring |
| - Abwasserbeseitigung | Gemeinde Winhöring |
| - Stromversorgung | Kommunale Energienetze Inn- Salzach GmbH & Co.KG |
| - Telekommunikation | TELEKOM Deutschland GmbH und weitere Spartenträger |
| - Abfallbeseitigung | Landkreis Altötting |

9. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Straßen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 28.10.2025 entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 24.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Landshuter Strasse" beschlossen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Bereich der Bebauungsplanfläche eine „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Im Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplanbereich als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt und im Parallelverfahren mit geändert.

aufgestellt: Architekturbüro M. Brodmann, Wörthstraße 2, 84524 Neuötting
Vorentwurf: 27.07.2021, Entwurf: 29.04.2025, Geändert: 22.07.2025,
Satzungsbeschluss: 28.10.2025