GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“
Gemeinde Winhöring, Landkreis Altötting

Entwurf, Stand 20.10.2026

Allgemeiner Verfahrenshinweis:
Zur besseren Übersicht werden in der geänderten Entwurfsplanung gegenüber der Vorentwurfsplanung (Stand: 27.08.2026) die aufgrund der Abwägung vom 20.10.2026 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wie folgt kenntlich gemacht:

- Entfallende Textpassagen bestehender Festsetzungen werden durchgestrichen und in roter Schriftfarbe dargestellt.
- Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen werden in blauer Schriftfarbe dargestellt.

In der nach dem Satzungsbeschluss rechtswirksamen Fassung werden die rot dargestellten Textpassagen vollständig entfernt. Die blau dargestellten Änderungen und Ergänzungen werden in einheitlicher schwarzer Schriftfarbe wiedergegeben.

Dieser Passus wird in der rechtswirksamen Fassung nach dem Satzungsbeschluss wieder entfernt.

INHALTSVERZEICHNIS: SEITE:

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung 3
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand 4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Lage und Umfeld
2.3 Bestand und Ausgangslage
3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Raumordnung und Landesplanung
4. Städtebauliches Konzept 5
4.1 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts
4.2 Nutzungs- und Erschließungskonzept 5
4.3 Städtebauliche Einbindung
5. Standortwahl 5
5.1 Bisheriger Feuerwehrstandort
5.2 Neuer Standort
5.3 Ergebnis der Standortentscheidung 6
6. Inhalte des Bebauungsplans und Begründung der Festsetzungen 6
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise und Gebäudelänge
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 7
6.5 Gebäudehöhe und Höhenlage
6.6 Dachgestaltung
6.7 Abstandsflächen
6.8 Gelände, Aufschüttungen und Bodenmanagement
6.9 Gestaltung und Einfriedungen 8
6.10 Grünordnerische Festsetzungen
6.11 Stellplätze 9
6.12 Verkehrsflächen

7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung 9
7.1 Verkehrliche Erschließung
7.2 Fuß- und Radverkehr
7.3 Kreisstraße AÖ 35
7.4 Technische Ver- und Entsorgung 10
7.5 Niederschlagswasser
7.6 Starkregen und wild abfließendes Wasser
7.7 Löschwasserversorgung und Brandschutz 11
8. Berücksichtigung weiterer öffentlicher und privater Belange 11
8.1 Grünordnung und Ortsrandeingrünung
8.2 Boden und Altlasten
8.3 Denkmalschutz und Bodendenkmal 12
8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft
8.5 Landwirtschaftliche Belange 13
8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes
9. Natur, Landschaft, Umwelt und naturschutzrechtlicher Ausgleich 14
9.1 Natur und Landschaft
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9.3 Ausgleichsmaßnahmen
9.4 Artenschutz 15
9.5 Umweltbericht
10. Auswirkungen der Planung 15
10.1 Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
10.2 Verkehr und Erschließung
10.3 Landschaftsbild
10.4 Weitere Auswirkungen
10.5 Kosten und Folgewirkungen 16
11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung 16
11.1 Verfahrensstand
11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung
11.3 Zusammenfassung 17

BEGRÜNDUNG:

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Gemeinde Winhöring beabsichtigt, am südlichen Ortsrand von Winhöring die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie einer Gemeindelagerhalle zu schaffen und den hierfür vorgesehenen Standort städtebaulich zu ordnen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Mit Beschluss vom 27.08.2026 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an den zwischenzeitlich konkretisierten Planungsumgriff angepasst.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus befindet sich im gemeindlichen Gebäude Untere Hofmark 5 gemeinsam mit den Räumlichkeiten des gemeindlichen Bauhofs. Nach Prüfung der bestehenden räumlichen und baulichen Verhältnisse stehen am bisherigen Standort keine ausreichenden Flächen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Feuerwehrstandortes zur Verfügung. Insbesondere können die für einen funktionsgerechten Feuerwehrbetrieb erforderlichen Fahrzeug-, Bewegungs-, Stellplatz- und Funktionsflächen dort nicht in dem erforderlichen Umfang und in einer funktional geeigneten Anordnung bereitgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bedarfsgerechten und funktionsgerechten neuen Feuerwehrstandort zu schaffen. Vorgesehen sind insbesondere die erforderlichen Fahrzeughallen, Funktions-, Lager-, Sozial- und Schulungsbereiche sowie die zugehörigen Verkehrs-, Bewegungs-, Alarmierungs- und Stellplatzflächen.

Bei der Konzeption des neuen Feuerwehrstandortes werden neben dem derzeit absehbaren Bedarf auch die für die weitere Entwicklung des Feuerwehrbetriebs zu erwartenden funktionalen Anforderungen berücksichtigt. Der Standort soll deshalb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für künftig erforderliche Anpassungen und Ergänzungen des Feuerwehrgerätehauses bieten, soweit diese mit der städtebaulichen Konzeption und den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar sind. Damit soll eine ausreichende räumliche Flexibilität für absehbare betriebliche und funktionale Anpassungen des Feuerwehrstandortes gewährleistet werden.

Darüber hinaus soll im südlichen Bereich des Plangebiets eine Gemeindelagerhalle ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch sollen erforderliche Lagerflächen für gemeindliche Zwecke an einem hierfür geeigneten und verkehrlich erschließbaren Standort zusammengeführt werden.

Eingelagert werden sollen insbesondere Gerätschaften, Gegenstände und Materialien, die die Gemeinde zur Erfüllung ihrer gemeindlichen Pflichtaufgaben benötigt. Dazu gehören beispielsweise Geräte und Materialien für den Winterdienst und den Straßenunterhalt sowie Ausrüstung für den Katastrophenschutz, insbesondere Notstromaggregate. Da am bisherigen gemeindlichen Standort keine ausreichenden geeigneten Einlagerungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, werden diese Gegenstände derzeit in extern angemieteten Lagerhallen untergebracht. Mit der Gemeindelagerhalle soll hierfür eine geeignete gemeindliche Lagerkapazität geschaffen werden, in der die für die Aufgabenerfüllung benötigten Betriebsmittel bedarfsgerecht und verfügbar vorgehalten werden können. Dadurch kann der Bedarf an extern angemieteten Lagerflächen reduziert werden.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die gemeindliche Feuerwehrinfrastruktur langfristig zu sichern, den Standort entsprechend den funktionalen Anforderungen des Feuerwehrbetriebs zu entwickeln und zugleich eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für künftig absehbare Anforderungen zu schaffen. Zugleich soll eine bedarfsgerechte Nutzung der für gemeindliche Zwecke vorgesehenen Lagerflächen ermöglicht werden.
Die Planung dient damit der Sicherung und Weiterentwicklung gemeindlicher Infrastruktur sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des vorgesehenen Standortes.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 335/3, 392 und 393/2 sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 389/1 und 392/1 der Gemarkung Winhöring. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ~~nach dem derzeitigen Planungsstand~~ ca. 10.565 m².
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Lage und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Kreisstraße AÖ 35 („Landshuter Straße“) am südlichen Ortsrand von Winhöring.

Nördlich der Kreisstraße befindet sich bestehende Wohnbebauung im Bereich der Feldkirchenstraße und Oberfeldstraße. Westlich des Plangebiets befindet sich, jenseits landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Hofstelle Landshuter Straße 25. Östlich schließen sich, ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt, das Kirchengrundstück mit der Feldkirche sowie der gemeindliche Friedhof mit Aussegnungshalle an.
Südlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“. Weiter südlich fällt das Gelände in Richtung eines bewaldeten Hangbereichs ab. In der darunterliegenden Geländeebene verläuft die Bahnstrecke München Ost Pbf – Simbach (Inn) Grenze (Strecke 5600).

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem angrenzenden Landschaftsraum kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten baulichen Anlagen eine besondere Bedeutung zu.

2.3 Bestand und Ausgangslage

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind bislang unbebaut.

Mit der Planung wird bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere auf die Belange von Landwirtschaft, Boden, Natur und Landschaft sowie auf das Landschaftsbild, werden im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.
Die vorhandenen topografischen, verkehrlichen, landschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen werden bei der städtebaulichen Konzeption und der Festlegung der baulichen und grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.
Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 durchgeführt. Ziel ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die geplante städtebauliche Entwicklung.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die maßgeblichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Südostoberbayern wurden im ~~weiteren Bauleitplanverfahren~~ Hinblick auf die vorliegende Planung geprüft und in die ~~Planung und~~ Abwägung eingestellt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen funktional und verkehrlich geeigneten Feuerwehrstandort sowie eine Gemeindelagerhalle am südlichen Ortsrand von Winhöring geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebiets das Feuerwehrgerätehaus mit den erforderlichen Fahrzeug-, Bewegungs-, Alarmierungs- und Stellplatzflächen und im südlichen Bereich die Gemeindelagerhalle vor. Die Anordnung berücksichtigt insbesondere die Erschließung über die Kreisstraße AÖ 35, die betrieblichen Anforderungen des Feuerwehrstandortes, die vorhandene Topografie sowie die angrenzenden Nutzungen und die südlich anschließende Planung des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

4.2 Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße AÖ 35. Die Gebäude und Freiflächen werden entsprechend den erforderlichen Betriebs- und Erschließungsabläufen angeordnet. Die Alarmierung und Ausfahrt der Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie die erforderlichen Stell-, Verkehrs- und Bewegungsflächen werden dabei berücksichtigt.
Die Gemeindelagerhalle wird an die vorgesehenen Erschließungs- und Verkehrsflächen angebunden.

4.3 Städtebauliche Einbindung

Die bauliche Entwicklung am Ortsrand wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe städtebaulich geordnet.
Die Höhenentwicklung berücksichtigt die vorhandene Topografie und die erforderlichen Höhen der Erschließungs-, Fahr- und Bewegungsflächen.
Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird eine angemessene Einbindung der baulichen Anlagen in den angrenzenden Landschaftsraum angestrebt.

5. Standortwahl

5.1 Bisheriger Feuerwehrstandort

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus befindet sich im gemeindlichen Gebäude Untere Hofmark 5 gemeinsam mit den Räumlichkeiten des gemeindlichen Bauhofs.

Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Feuerwehrstandortes am bisherigen Standort ist aufgrund der vorhandenen baulichen und räumlichen Verhältnisse nicht möglich. Insbesondere stehen die für einen zeitgemäßen und funktionsgerechten Feuerwehrstandort erforderlichen Flächen für Fahrzeughallen, Stellplätze, Bewegungs-, Alarmierungs- und Funktionsbereiche nicht in ausreichendem Umfang und in einer funktional geeigneten Anordnung zur Verfügung.

Der bisherige Standort bietet damit keine ausreichenden räumlichen Voraussetzungen für die erforderliche Neuordnung und langfristige Entwicklung des Feuerwehrstandortes.

5.2 Neuer Standort

Der neue Standort am südlichen Ortsrand von Winhöring unmittelbar südlich der Kreisstraße AÖ 35 verfügt über zusammenhängende und für die vorgesehene Nutzung verfügbare Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde Winhöring.

Die Fläche ermöglicht die funktionale Anordnung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der erforderlichen Fahrzeug-, Bewegungs-, Alarmierungs- und Stellplatzflächen sowie der vorgesehenen Gemeindelagerhalle.

Die Lage an der Kreisstraße AÖ 35 ermöglicht eine geeignete verkehrliche Erschließung und eine funktionale Anordnung der für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen Zu- und Abfahrten. Die vorhandene Grundstücksgröße und der räumliche Zusammenhang der Flächen ermöglichen zudem eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für künftig erforderliche Anpassungen und Ergänzungen des Feuerwehrstandortes.

5.3 Ergebnis der Standortentscheidung

Die Gemeinde legt ihrer Planung den Standort am südlichen Ortsrand von Winhöring zugrunde, da der bisherige Feuerwehrstandort die erforderlichen räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten nicht bietet und der gewählte Standort die für die geplante Neuordnung erforderlichen zusammenhängenden und verfügbaren Flächen aufweist.

Die Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen berücksichtigt dabei insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung und die fehlenden ausreichenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Feuerwehrstandort.

Mit der Standortentscheidung ist die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Die damit verbundenen Belange, insbesondere die Belange der Landwirtschaft, des Bodenschutzes sowie von Natur und Landschaft, werden im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt.

6. Inhalte des Bebauungsplans und Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird ~~als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“~~ in zwei Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gegliedert. Unter Ziffer A.1.3 wird die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Unter Ziffer A.1.4 wird die „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindelagerhalle“ festgesetzt.
Zulässig sind die für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und der Gemeindelagerhalle erforderlichen Gebäude, Anlagen, Stellplätze sowie die zugehörigen Verkehrs-, Bewegungs-, Alarmierungs- und Nebenflächen.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorgesehenen Feuerwehrstandortes und der Gemeindelagerhalle und beschränkt die zulässigen Nutzungen auf die hierfür erforderlichen Anlagen. Die konkrete Kombination der beiden ausschließlich gemeindlichen Zwecken dienenden Nutzungen und deren funktionale Zuordnung innerhalb des Plangebiets werden durch die Zweckbestimmung des Sondergebiets planungsrechtlich eindeutig festgelegt.
Die Gemeindelagerhalle ist insbesondere zur Lagerung und Vorhaltung von Gerätschaften, Gegenständen und Materialien für gemeindliche Pflichtaufgaben vorgesehen, darunter Winterdienst, Straßenunterhalt und Katastrophenschutz (z. B. Notstromaggregate). Die Nutzung ist damit funktional auf den gemeindlichen Bedarf bezogen; eine allgemeine gewerbliche Lagerhallennutzung ist nicht Planungsziel.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,75 überschritten werden.

Die Festsetzung berücksichtigt den besonderen Flächenbedarf des Feuerwehrstandortes für Gebäude, Fahrzeug-, Bewegungs-, Stellplatz- und Verkehrsflächen und ermöglicht eine funktionsgerechte Nutzung des Grundstücks.

6.3 Bauweise und Gebäudelänge

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge 50 m überschreiten und bis zu 90 m betragen.

Die Festsetzung berücksichtigt die funktionalen Anforderungen des Feuerwehrgerätehauses und ermöglicht eine zusammenhängende Anordnung der erforderlichen Fahrzeug- und Funktionsbereiche. Das derzeitige Planungskonzept sieht eine Gebäudelänge von etwa 67 m vor. Die zulässige Länge von bis zu 90 m ermöglicht zugleich eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für künftig erforderliche Anpassungen und Ergänzungen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen die funktionale Anordnung des Feuerwehrgerätehauses und der Gemeindelagerhalle unter Berücksichtigung der Erschließung, der Kreisstraße AÖ 35, der erforderlichen Sichtbeziehungen, der Ortsrandlage und der südlich anschließenden Planung.

6.5 Gebäudehöhe und Höhenlage

Für das Feuerwehrgerätehaus und die Gemeindelagerhalle wird eine maximale Wandhöhe von 6,25 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine absolute Höhe von 389,90 m ü. NHN festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf diese Höhe nicht überschreiten.

Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandene Topografie, die erforderliche Höhenentwicklung der Erschließungs-, Fahr- und Bewegungsflächen sowie die südlich anschließende Planung des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“. Zugleich wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zur städtebaulichen und landschaftlichen Einfügung am Ortsrand begrenzt.

6.6 Dachgestaltung

Für das Feuerwehrgerätehaus und die Gemeindelagerhalle sind Pult- oder Satteldächer zulässig.

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden als örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO getroffen. Sie dienen der gestalterischen Einfügung der baulichen Anlagen in die Ortsrandlage und berücksichtigen zugleich die funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen.

6.7 Abstandsflächen

Für die baulichen Anlagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung. Eine von Art. 6 BayBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die erforderlichen Abstandsflächen sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanung nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Vorschriften nachzuweisen.

6.8 Gelände, Aufschüttungen und Bodenmanagement

Die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen berücksichtigen die vorhandene Topografie und die erforderliche Höhenentwicklung der Erschließungs-, Fahr- und Bewegungsflächen.

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden leicht an. Der Höhenunterschied beträgt nach dem derzeitigen Planungsstand etwa 30 bis 70 cm.

Zur Herstellung einer funktionalen Geländeoberfläche sowie der erforderlichen Fahr-, Bewegungs- und Erschließungsflächen werden Aufschüttungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich zugelassen. Hierdurch sollen angemessene Gefälle hergestellt und die Höhenlage der baulichen Anlagen und Außenanlagen auf die angrenzenden Erschließungsflächen sowie die südlich anschließende Planung abgestimmt werden.

~~Zugleich soll der bei der Herstellung der Bau- und Verkehrsflächen anfallende Bodenaushub soweit möglich innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden. Dies setzt voraus, dass das Bodenmaterial hierfür geeignet ist und die jeweils geltenden bodenschutz-, abfall- und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.~~
Ziel ist insbesondere, den bei der Bauausführung entstehenden Bodenaushub auf das erforderliche Maß zu begrenzen und geeignetes Bodenmaterial möglichst innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden. Dabei sind die jeweils geltenden bodenschutz-, abfall- und wasserrechtlichen Anforderungen einzuhalten.

~~Die im Landkreis Altötting bekannte PFAS-/PFOA-Belastungssituation wird berücksichtigt. Eine Verwendung oder Verlagerung belasteten Bodenmaterials ist nur im Rahmen der jeweils geltenden bodenschutz-, abfall- und wasserrechtlichen Anforderungen zulässig.~~

Die bekannte regionale PFAS-/PFOA-Belastungssituation im Landkreis Altötting ist bei der weiteren Planung und beim Umgang mit Bodenmaterial zu berücksichtigen (siehe Ziffer 8.2). Auch außerhalb des bislang bekannten Belastungsgebiets können relevante Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Aushubarbeiten ist das Bodenmaterial erforderlichenfalls zu untersuchen und entsprechend den geltenden bodenschutz-, abfall- und wasserrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Der PFAS-Leitfaden des BMUV (Februar 2022) und das Bodenmanagementkonzept des Landratsamtes Altötting sind zu beachten.

Die Geländeoberflächen sind so herzustellen, dass kein nachteiliger Einfluss auf den Oberflächenwasserabfluss entsteht und wild abfließendes Wasser nicht zum Nachteil angrenzender Grundstücke verändert oder auf diese abgeleitet wird.

6.9 Gestaltung und Einfriedungen

Für Einfriedungen werden als örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO folgende Anforderungen festgesetzt:

- Einfriedungen sind offen und lichtdurchlässig bis zu einer Höhe von 2,00 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig. Mauern sowie geschlossene oder blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.
- Durchgehende Sockel sind unzulässig. Für die Standsicherheit erforderliche Punktfundamente bleiben zulässig.
- Zur Gewährleistung der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Regelungen dienen der gestalterischen Einbindung des Plangebiets in die Ortsrandlage und der Vermeidung einer abschottenden Wirkung gegenüber dem Landschaftsraum.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gestützt.

Festgesetzt werden insbesondere die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die Ortsrandeingrünung sowie die Begrünung der Stellplatzflächen. Nicht begrünte Schotter- und Kiesflächen werden ausgeschlossen, soweit sie nicht aus funktionalen Gründen erforderlich bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

Die Festsetzungen dienen der landschaftlichen Einbindung, der Gliederung der Freiflächen sowie der Minderung der Auswirkungen der baulichen Entwicklung.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gemäß „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“ zu verwenden.
Für die Ansaat von Grünflächen ist gebietseigenes Saatgut geeigneter Herkunft zu verwenden.

Die Vorgaben zur Verwendung gebietsheimischer Pflanzen sowie zu den geforderten Pflanzqualitäten für Sträucher und Bäume werden bei der Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Auf eine verbindliche Pflanzliste und eine lagegenaue Festlegung sämtlicher 20 Laubbäume im Bebauungsplan wird verzichtet. Die abschließende Artenauswahl und Anordnung der Baumpflanzungen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung unter Berücksichtigung des Bodendenkmals sowie der Lage der Sickeranlagen und Erschließungstrassen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, erforderlichenfalls vor Wildschäden zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind artgleich oder gleichwertig zu ersetzen.

6.11 Stellplätze

Die für den Feuerwehrbetrieb und die sonstigen zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen bzw. festgesetzt.
Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass die Alarmwege und Einsatzabläufe der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden.

6.12 Verkehrsflächen

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
Hierzu gehören insbesondere die öffentliche Verkehrsfläche sowie die erforderlichen Zufahrts-, Alarmierungs- und Erschließungsflächen.

Die westliche öffentliche Verkehrsfläche dient insbesondere der Erschließung der Stellplätze, der Gemeindelagerhalle und der südlich anschließenden Energiezentrale im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße AÖ 35 („Landshuter Straße“). Im östlichen Bereich ist eine gesonderte Alarmausfahrt für die Feuerwehreinsatzfahrzeuge vorgesehen. Im westlichen Bereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche von der Kreisstraße in das Plangebiet geführt. Diese dient insbesondere der Erschließung der Stellplätze für Einsatzkräfte, der Gemeindelagerhalle sowie der südlich anschließenden Energiezentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

Die bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung in Richtung Süden wird berücksichtigt und in die Erschließungskonzeption integriert. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt gewährleistet.

Die hohe Verkehrsbelastung der Kreisstraße AÖ 35 sowie die Lage der vorgesehenen Zu- und Ausfahrten in der Nähe des Kreisverkehrsplatzes sind bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung und Anordnung der Zu- und Ausfahrten ist im weiteren Planungsverlauf unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der betrieblichen Anforderungen der Feuerwehr zu überprüfen und erforderlichenfalls zu optimieren. Ziel ist eine sichere und funktionsgerechte Anbindung bei möglichst geringen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Kreisstraße und im Bereich des Kreisverkehrsplatzes.
Erforderliche Schleppkurvennachweise und Zufahrtsbreiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und mit dem Sachgebiet 52 – Tiefbau – abzustimmen. Die Feldzufahrt zum Flurstück 389 ist innerhalb der vorgesehenen Zufahrt anzuordnen.

7.2 Fuß- und Radverkehr

Vom bestehenden, parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fuß- und Radweg wird eine fußläufige Verbindung zum Vorplatz bzw. Haupteingang des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen.

7.3 Kreisstraße AÖ 35

Entlang der Kreisstraße AÖ 35 ist die gesetzliche Anbauverbotszone zu beachten. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten beträgt diese bei Kreisstraßen grundsätzlich 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Anbaubeschränkungen zu beachten.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der vorgesehenen Zufahrten und der Alarmausfahrt Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 110 m für eine im Vorentwurf zugrunde gelegte Geschwindigkeit von 70 km/h dargestellt. Die angesetzten Sichtfeldabmessungen sind im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen und, soweit erforderlich, an die maßgeblichen verkehrlichen Anforderungen anzupassen. Die Sichtfelder sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen, Nutzungen und Bewuchs freizuhalten.

Die Erschließung des Plangebiets, insbesondere die vorgesehenen Zufahrten und die Alarmausfahrt, ist so auszugestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße AÖ 35 gewährleistet bleibt.

Die Beleuchtung des Feuerwehrgeländes und der Gebäude ist so zu planen und auszuführen, dass Blendwirkungen auf den Verkehr der Kreisstraße AÖ 35 vermieden werden. Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder und die gesetzlichen Vorgaben zur Anbauverbotszone sind zu beachten; die Sichtfelder sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen, Nutzungen und Bewuchs freizuhalten. Die Anordnung von Zäunen hat die straßenrechtlichen Vorgaben zur Anbauverbotszone einzuhalten.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen bzw. im Zuge der Erschließung herzustellenden öffentlichen Netze.
Vorgesehen sind insbesondere die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung über die Gemeinde Winhöring sowie die Strom-, ggf. Erdgas-, Fernwärme und Telekommunikationsversorgung über die jeweils zuständigen Versorgungsträger. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Altötting bzw. die zuständigen Entsorgungsträger.

Die konkrete Leitungsführung, Dimensionierung und Lage der Haus- und Grundstücksanschlüsse wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt und mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die Energiezentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ und das geplante Feuerwehrgerätehaus sollen, soweit technisch möglich, über einen neuen Freispiegelkanal für Schmutzwasser unter Querung der Kreisstraße AÖ 35 und der Fl.-Nr. 337/18, Gemarkung Winhöring, an den bestehenden Kanal im Bereich der Feldkirchenstraße angeschlossen werden. Das geplante Feuerwehrgerätehaus und die Energiezentrale sollen außerdem unter Querung der Kreisstraße und der Fl.-Nr. 337/18 an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz im Bereich der Feldkirchenstraße angebunden werden. In derselben Trasse sollen Leitungen für Fernwärme mitverlegt werden. Hierzu ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
Der Leitungsbestand der Mittelspannungskabel südlich des Geh- und Radwegs entlang der Kreisstraße AÖ 35 einschließlich eines Schutzstreifens von jeweils 1,0 m beidseits der Leitungsachse ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

7.5 Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorrangig ~~auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht versickert werden. Soweit dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig möglich ist,~~ ortsnah bewirtschaftet und, soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen und wasserrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen, über die belebte Oberbodenschicht versickert werden.
Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen.

Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse, ~~und der jeweils geltenden wasserrechtlichen Anforderungen im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu bestimmen. Soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist diese rechtzeitig einzuholen.~~ der geltenden wasserrechtlichen Anforderungen und der einschlägigen technischen Regeln im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Soweit erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig einzuholen.

Soweit Maßnahmen einen Eingriff in das Grundwasser erfordern, sind die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen vorab beim Landratsamt Altötting einzuholen.
Nachteilige Auswirkungen auf die Entwässerung der Bahnanlagen sind auszuschließen.

7.6 Starkregen und wild abfließendes Wasser

Bei der Planung der Außenflächen und Geländegestaltung sind mögliche Auswirkungen von Starkregenereignissen und wild abfließendem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Die Geländegestaltung ist so auszuführen, dass der natürliche Wasserabfluss nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke verändert wird. Erforderlichenfalls sind geeignete Maßnahmen zur schadlosen Ableitung und zum Objektschutz vorzusehen.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zu möglichen Starkregenereignissen, wild abfließendem Oberflächenwasser und zum potenziellen Aufstaubereich gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS) werden berücksichtigt. Der Planungsbereich befindet sich gemäß HIOS in einem potenziellen Aufstaubereich. Diese örtliche Gegebenheit ist bei der weiteren Geländegestaltung sowie in der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Auch von außen zufließendes Wasser und mögliche Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind unter Beachtung des § 37 WHG einzubeziehen. Nachteilige Veränderungen des natürlichen Wasserabflusses zulasten Dritter sind zu vermeiden. Erforderliche objektbezogene Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung festzulegen.

7.7 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen brandschutzrechtlichen und technischen Anforderungen sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge und die Lage der Entnahmestellen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und mit dem zuständigen Wasserversorgungsträger sowie den zuständigen Fachstellen abgestimmt.

Die Anforderungen des Brandschutzes und die Zugänglichkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

8. Berücksichtigung weiterer öffentlicher und privater Belange

8.1 Grünordnung und Ortsrandeingrünung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, der Gliederung der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie der Entwicklung geeigneter Grün- und Lebensraumstrukturen. Zugleich sollen die Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung und der baulichen Entwicklung auf das Landschaftsbild und das Mikroklima vermindert werden.

Nicht überbaute und nicht anderweitig für betriebliche Nutzungen, Zufahrten, Lagerflächen oder Nebenanlagen benötigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Flächige Schotter- oder Kiesflächen ohne durchwurzelbare Vegetationsschicht werden ausgeschlossen, soweit es sich nicht um zulässige Traufstreifen handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 20 standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist je angefangene fünf oberirdische Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum innerhalb oder unmittelbar randlich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Pflanzungen dienen insbesondere der Gliederung der Stellplatzflächen sowie der gestalterischen und ökologischen Einbindung der baulichen Anlagen.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist eine durchgehende, einreihige Strauchpflanzung vorgesehen. Im südlichen Bereich der östlichen Plangebietsgrenze ist eine gestaffelte Gehölzpflanzung aus standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen. Die Pflanzmaßnahmen dienen insbesondere der landschaftlichen Einbindung des neuen Standortes. Die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Freihaltung erforderlicher Sichtbereiche bleiben unberührt.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen und muss detaillierte Angaben zur Versiegelung, Entwässerung, Bepflanzung und Einfriedung enthalten.
Bei Bepflanzungen in Nähe der Bahnstrecke sind die erforderlichen Abstände und die dauerhafte Freihaltung des Lichtraumprofils zu gewährleisten. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind bei Gebäudeplanung und -ausführung zu prüfen und erforderlichenfalls vorzusehen.

8.2 Boden und Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Sollten im Zuge der Erschließungs- oder Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen, Verunreinigungen oder bislang nicht bekannte Auffüllungen festgestellt werden, sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen nach den geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften einzuleiten.

~~Für den Landkreis Altötting ist eine PFOA-Belastungssituation bekannt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegt das Plangebiet außerhalb der bislang bekannten Belastungsbereiche. Aufgrund der besonderen regionalen Belastungssituation können bodenschutz- oder abfallrechtlich relevante Belastungen des Bodens jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.~~
~~Bei Aushubarbeiten ist das anfallende Bodenmaterial daher entsprechend den jeweils geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen zu untersuchen, zu bewerten und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die Planung soll zugleich einen möglichst schonenden Umgang mit dem vorhandenen Boden gewährleisten und unnötige Bodenaustausch- und Transportmengen vermeiden.~~
Im Landkreis Altötting ist eine regionale PFOA-/PFAS-Belastungssituation bekannt. Auch wenn das Plangebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt, können bodenschutz- und abfallrechtlich relevante Belastungen nicht abschließend ausgeschlossen werden. Bei Aushubarbeiten ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend den jeweils geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und zu bewerten sowie ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen, soweit dies aufgrund der örtlichen Belastungssituation oder nach den geltenden Vorschriften erforderlich ist.
Der PFAS-Leitfaden des BMUV (Stand Februar 2022) und das Bodenmanagementkonzept des Landkreises Altötting sind dabei zu berücksichtigen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen; geeignetes Bodenmaterial soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden, sofern die bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die Bewertung des Schutzguts Boden im Umweltbericht ist anhand der relevanten natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG unter Berücksichtigung der einschlägigen fachlichen Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt vorzunehmen bzw. auf Vollständigkeit zu überprüfen. Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenfunktionen sind nachvollziehbar darzustellen und zu bewerten. Auf dieser Grundlage ist zu prüfen, ob ein Bodenmanagement- bzw. Entsorgungskonzept für überschüssiges Bodenmaterial erforderlich ist und ob Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen erforderlich werden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der einschlägigen fachlichen Vorgaben zu bewerten. Erforderliche Maßnahmen sind darzustellen und in die Abwägung einzustellen.

8.3 Denkmalschutz und Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal **D-1-7741-0223**. Bodeneingriffe sind daher unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes durchzuführen. Für Erdarbeiten und sonstige Bodeneingriffe sind die einschlägigen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Soweit eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ist diese rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Für Bodeneingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund des bekannten Bodendenkmals die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beachten. Die Erlaubnispflicht gilt, soweit nicht eine gesetzliche Ausnahme nach Art. 7 BayDSchG vorliegt. Die erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Maßnahmen bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ersetzen nicht die nach dem Denkmalschutzrecht erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und sonstigen behördlichen Einzelentscheidungen.

Die Bedeutung der Feldkirche und ihrer Solitärlage für das Orts- und Landschaftsbild wird berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung und die Ortsrandeingrünung sind unter Beachtung der bestehenden räumlichen Situation und des Abstands zum Baudenkmal weiterzuentwickeln. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im weiteren Verfahren und bei der Objektplanung berücksichtigt.

8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft

Der geplante Feuerwehrstandort kann insbesondere durch Fahrzeugbewegungen, Stellplatzverkehr, Übungsbetrieb, technische Anlagen und Einsatzfahrten zu Geräuschimmissionen führen. Bei der Beurteilung ist zwischen dem bestimmungsgemäßen Regelbetrieb und besonderen Einsatzsituationen zu unterscheiden.

Die Belange der nördlich der Kreisstraße AÖ 35 gelegenen Wohnbebauung sowie der kirchlichen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sind im Rahmen der Planung und Abwägung zu

berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist auf Grundlage der konkreten Planung und des vorgesehenen Betriebs zu prüfen, ob eine immissionsschutzfachliche Untersuchung erforderlich ist. Soweit sich hieraus konkrete Schutzanforderungen ergeben, sind diese in der Planung bzw. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund der nördlich der Kreisstraße AÖ 35 gelegenen Wohnbebauung und der besonderen Betriebsweise eines Feuerwehrstandortes ist die Geräuschsituation im weiteren Verfahren anhand des konkreten Betriebskonzepts zu bewerten. Dabei sind insbesondere Regelbetrieb, Übungsbetrieb, Stellplatz- und Fahrzeugbewegungen sowie Einsatzfälle getrennt zu betrachten. Soweit die Ermittlung und Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange aufgrund der konkreten Planung und der zu erwartenden Geräuschimmissionen einen schalltechnischen Nachweis oder ein Gutachten erfordert, ist dieses vor dem Satzungsbeschluss zu erstellen und in die Abwägung einzustellen.

Der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde am 23.09.2026 eine Betriebsbeschreibung zum geplanten Feuerwehrgerätehaus vorgelegt. Auf Grundlage der durchgeführten überschlägigen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im bestimmungsgemäßen Betrieb eingehalten werden können. Einsätze zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit sind gemäß Ziffer 7.1 der TA Lärm von der Beurteilung nach der TA Lärm ausgenommen. Ein Sirenenstandort auf dem neu geplanten Feuerwehrgerätehaus ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte später die Installation einer Sirene erwogen werden, sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gesondert zu prüfen.

8.5 Landwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde berücksichtigt die damit verbundenen Belange im Rahmen der Abwägung. Die Inanspruchnahme ist aufgrund der städtebaulichen Erforderlichkeit des neuen Feuerwehrstandortes und der fehlenden ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort erforderlich.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sollen weiterhin ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können. Im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können insbesondere zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Diese sind, soweit sie aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen resultieren, grundsätzlich hinzunehmen.
Die Planung soll die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht unnötig beeinträchtigen.

8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Die zusätzliche Flächenversiegelung und die Veränderung des Wasserhaushalts werden durch die Begrenzung der baulichen Nutzung, die Begrünung nicht überbauter Flächen, Baumpflanzungen und eine möglichst ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung begrenzt. Die konkrete Ausgestaltung ist mit den Ergebnissen der Umweltprüfung, der Entwässerungsplanung und der Geländemodellierung abzugleichen.

8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes

Die Bahnstrecke München Ost Pbf – Simbach (Inn) Grenze (Strecke 5600) verläuft südlich des Plangebiets.
Bei Baumaßnahmen sind der Eisenbahnbetrieb und die Betriebssicherheit nicht zu beeinträchtigen; Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind zu gewährleisten.
Der Einsatz von Baumaschinen und Kränen in Bahnnähe ist unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände und gegebenenfalls in Abstimmung mit der DB InfraGO AG vorzunehmen. Durch den Eisenbahnbetrieb können insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und elektrische Beeinflussungen auftreten. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu prüfen und gegebenenfalls vorzusehen.
Solarenergieanlagen, Außenbeleuchtungen und Leuchtwerbung dürfen keine Blendwirkungen oder sonstigen Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs verursachen. Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei Bepflanzungen ist sicherzustellen, dass Bäume und Äste nicht in die Gleisanlagen fallen können und das Lichtraumprofil freigehalten wird. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse richtet sich nach der Endwuchshöhe zuzüglich 2,50 m Sicherheitsabstand.

9. Natur, Landschaft, Umwelt und naturschutzrechtlicher Ausgleich

9.1 Natur und Landschaft

Mit der Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Hiermit sind insbesondere Beeinträchtigungen durch Überbauung, Versiegelung, Geländemodellierung und die Veränderung des Landschaftsbildes verbunden.

Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Durch eine flächensparende Planung, die Begrenzung der baulichen Nutzung sowie Grün- und Pflanzmaßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit wie möglich vermieden und vermindert werden.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG wird im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **11.162** Wertpunkten. Die abschließende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage des fortgeschriebenen Planungsstandes im weiteren Verfahren.

Für die Eingrünung sind gebietsheimische (autochthone) Pflanzen der Herkunftsregion Hu (Unterbayerisches Hügelland mit Isar-Inn-Schotterplatten) gemäß „Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern (EAB)“ zu verwenden.
Für die Ansaat von Grünflächen ist gebietseigenes Saatgut geeigneter Herkunft zu verwenden.

Die Vorgaben zur Verwendung gebietsheimischer Pflanzen sowie zu den geforderten Pflanzqualitäten für Sträucher und Bäume werden bei der Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachgerecht durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, erforderlichenfalls vor Wildschäden zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind artgleich oder gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf gemeindeeigenen Grundstücksflächen erbracht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 392 der Gemarkung Winhöring eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 330 m² vorgesehen
Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll auf einer hierfür vorgesehenen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 392 der Gemarkung Winhöring erbracht werden. **Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ und soll dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ als externe Ausgleichsfläche zugeordnet werden.**

Die konkrete Flächenbilanz, die vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sowie die rechtliche Sicherung und Zuordnung der Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren abschließend festgelegt und im Umweltbericht sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans dokumentiert.

Die externe Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des nach § 24 Allgemeines Eisenbahngesetz relevanten 50-Meter-Streifens beidseits der Gleise. Bei Maßnahmen auf dieser Fläche sind die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz des Eisenbahnverkehrs sowie die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch umsturzgefährdete Bäume, Äste, sonstige Vegetation und lose Einrichtungen zu beachten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind so zu planen und zu pflegen, dass die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs und die Zugänglichkeit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

9.4 Artenschutz

~~Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes geprüft. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht abgeschlossen.~~

~~Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Soweit sich hieraus erforderliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergeben, werden diese in die Planung aufgenommen und, soweit erforderlich, planungsrechtlich gesichert.~~

~~Der Bebauungsplan soll erst nach abschließender Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen zur Satzung beschlossen werden.~~

Die artenschutzrechtlichen Belange werden unter Berücksichtigung der fachlichen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.09.2026, deren Stellungnahme vom 12.10.2026 sowie der ergänzenden artenschutzfachlichen Einschätzung des Ingenieurbüros GEOPLAN GmbH vom 21.09.2026 berücksichtigt.
Aufgrund der starken Kulissenwirkung der umliegenden Gehölz- und Vertikalstrukturen, der Kreisstraße AÖ 35 im Norden sowie der bestehenden Nutzungen wird die Habitateignung der derzeit als Acker genutzten Fläche für Bodenbrüter fachlich als eingeschränkt beurteilt. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem südlich angrenzenden Feldgehölz dient dazu, mögliche Beeinträchtigungen potenzieller Eidechsenvorkommen zu minimieren. Auf weitergehende Kartierungen wird aus den fachlich dargelegten Gründen verzichtet. Die örtlichen Habitatbedingungen, die potenzielle Betroffenheit von Bodenbrütern und Reptilien sowie die Gründe für den Verzicht auf weitere Kartierungen werden im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Arten und Lebensräume“ nachvollziehbar dargestellt.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbote und Anforderungen bleiben unberührt und sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

9.5 Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Er enthält die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes einschließlich der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.
~~Der Umweltbericht wird entsprechend dem Fortschritt der Planung und den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortgeschrieben.~~
Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der vorliegenden Fachinformationen und der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes und des vorsorgenden Bodenschutzes fortgeschrieben und ist Bestandteil der Begründung.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Flächeninanspruchnahme und Versiegelung

Die Planung führt zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen und zu einer entsprechenden zusätzlichen Versiegelung. Diese Auswirkungen werden insbesondere durch die Begrenzung der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen, Grün- und Pflanzflächen, Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Befestigungen sowie die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen begrenzt.
Die abschließende Flächen- und Versiegelungsbilanz wird im Umweltbericht dokumentiert.

10.2 Verkehr und Erschließung

Die Lage an der Kreisstraße AÖ 35 ermöglicht eine funktionale verkehrliche Erschließung des Plangebiets. Die Erschließung und die vorgesehene Alarmausfahrt des Feuerwehrgerätehauses werden unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen und der Belange der Verkehrssicherheit geplant.

10.3 Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insbesondere durch die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen reduziert.

10.4 Weitere Auswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Immissionen sowie sonstige öffentliche und private Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung und der weiteren Fachplanungen ermittelt und bewertet. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht berücksichtigt.

10.5 Kosten und Folgewirkungen

Die Kosten der technischen Erschließung und sonstige Folgekosten werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Erschließungsplanung konkretisiert.

11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung

11.1 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ sowie die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.
Mit Beschluss vom 27.08.2026 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an den zwischenzeitlich konkretisierten Planungsumgriff angepasst.

~~Die weiteren Verfahrensschritte und deren Ergebnisse werden entsprechend dem tatsächlichen Verfahrensablauf ergänzt. Dies gilt insbesondere für die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für gegebenenfalls erforderliche weitere Beteiligungsschritte.~~

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden jeweils vom 28.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026 statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.10.2026 abgewogen. Die hieraus resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in den Planentwurf samt Begründung und den fortgeschriebenen Umweltbericht eingearbeitet.
Die im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und in die abschließende Abwägung eingestellt.

11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Winhöring das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen langfristig funktionsgerechten Feuerwehrstandort sowie für eine Gemeindelagerhalle zu schaffen.

Mit der Planung werden insbesondere bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dem stehen die städtebaulichen Erfordernisse der Sicherung und Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur gegenüber. Daneben sind insbesondere die Belange von Natur und Landschaft, des Artenschutzes, des Bodens, des Wasserhaushalts, des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes, des Verkehrs sowie der angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Die berührten Belange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Auswirkungen berücksichtigt.

Die Standortwahl berücksichtigt insbesondere die funktionalen Anforderungen des Feuerwehrbetriebs, die verfügbaren Grundstücksflächen sowie die verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße AÖ 35. Die Belange der Verkehrssicherheit, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Sichtbeziehungen und der Anbauverbotszone, werden berücksichtigt.

Die im Rahmen der Umweltprüfung und der Fachuntersuchungen gewonnenen Erkenntnisse sowie die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in die weitere Planung und die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere Hinweise zur Verkehrssicherheit an der Kreisstraße AÖ 35, zum Eisenbahnbetrieb und zu Bahnimmissionen, zum Leitungsbestand, zum Bodenmanagement bei möglicher PFAS-/PFOA-Belastung, zum Immissionsschutz, zur Grünordnung und zum Artenschutz sowie zur Wasserwirtschaft vorgebracht. Die Gemeinde hat diese Belange geprüft und die sich hieraus ergebenden erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, soweit sie bereits abschließend beurteilt werden konnten, in den Bebauungsplanentwurf und die zugehörigen Unterlagen eingearbeitet. Die konkrete Umsetzung der Hinweise bleibt, soweit sie die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsschritte betrifft, diesen Verfahren vorbehalten.
Die abschließende Abwägungsentscheidung bleibt dem zuständigen Beschlussorgan auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegenden Abwägungsmaterials vorbehalten.

11.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Winhöring sowie einer Gemeindelagerhalle geschaffen werden.

Die Planung ist aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Feuerwehrstandort erforderlich. Der gewählte Standort an der Kreisstraße AÖ 35 bietet die erforderlichen zusammenhängenden Flächen und ermöglicht eine funktional und verkehrlich geeignete Anordnung des Feuerwehrstandortes.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen und die berührten öffentlichen und privaten Belange werden im Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zur Erschließung und zur Grünordnung sowie durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sollen die Auswirkungen der Planung soweit wie möglich begrenzt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, der Fachuntersuchungen und der Beteiligungsverfahren werden bei der weiteren Planung und der abschließenden Abwägungsentscheidung berücksichtigt.

Verfahrenstand:

Vorentwurf:	27.08.2026
Entwurf:	20.10.2026
Satzungsbeschluss:	

Wastlhuber Manfred
Bauamtsleiter