GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“
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 3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Lage und Umfeld
2.3 Bestand und Ausgangslage 4
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
4.3 Städtebauliche Einbindung
5. Standortentscheidung 5
5.1 Festlegung des Standorts
5.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 6
5.3 Ergebnis der Standortentscheidung
6. Inhalte des Bebauungsplans und Begründung der Festsetzungen 6
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung 7
6.3 Bauweise
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen
6.5 Gebäudehöhe und Höhenlage
6.6 Abstandsflächen
6.7 Gelände, Aufschüttungen und Bodenmanagement 8
6.8 Gestaltung und Einfriedungen
6.9 Grünordnerische Festsetzungen

7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung 9
7.1 Verkehrliche Erschließung
7.2 Landwirtschaftliche Wegeverbindung
7.3 Technische Ver- und Entsorgung
7.4 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser
7.5 Starkregen und wild abfließendes Wasser 10
7.6 Löschwasserversorgung und Brandschutz

8. Berücksichtigung weiterer öffentlicher und privater Belange 10
8.1 Grünordnung und Ortsrandeingrünung
8.2 Boden und Altlasten
8.3 Denkmalschutz und Bodendenkmal 11
8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft
8.5 Landwirtschaftliche Belange 12
8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes 13
9. Natur, Landschaft, Umwelt und naturschutzrechtlicher Ausgleich 13
9.1 Natur und Landschaft
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9.3 Ausgleichsmaßnahmen
9.4 Artenschutz 14
9.5 Umweltbericht
10. Auswirkungen der Planung 14
10.1 Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
10.2 Verkehr und Erschließung
10.3 Landschaftsbild
10.4 Energieversorgung und städtebauliche Wirkung
10.5 Weitere Auswirkungen 15
10.6 Kosten und Folgewirkungen
11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung 15
11.1 Verfahrensstand
11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung
11.3 Zusammenfassung 16

BEGRÜNDUNG:

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Gemeinde Winhöring beabsichtigt, am südlichen Ortsrand von Winhöring die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns zu schaffen und den hierfür vorgesehenen Standort städtebaulich zu ordnen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ sowie die 32. 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 Energiezentrale soll aus mehreren funktional aufeinander abgestimmten Baukörpern und technischen Anlagen bestehen. Vorgesehen sind insbesondere eine Trafostation, ein Wärmepumpencontainer, eine Standardheizzentrale mit Zusatzcontainer, ein Hackgutcontainer, Rückkühler, ein Pufferspeicher sowie unterirdische Flüssiggastanks. Einzelne Teilbereiche können alternativ zu Containermodulen auch in Ortbauweise ausgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung des Vorhabens, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenentwicklung, die Erschließung sowie die Einbindung in den Orts- und Landschaftsraum verbindlich zu regeln. Die Planung dient zugleich der Sicherung einer bedarfsgerechten und dauerhaft nutzbaren Infrastruktur zur Wärmeversorgung des Ortskerns.

Die Planung steht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“. Die dort vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße dient zugleich der Zufahrt zur Energiezentrale. Die Vorplatzfläche vor der Gemeindelagerhalle des Bebauungsplans Nr. 43 übernimmt auch für die Energiezentrale Funktionen als Vorplatz und Wendemöglichkeit.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 392 und 393/2 der Gemarkung Winhöring. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ~~nach dem vorliegenden Planungsstand~~ ca. 4.026 m². Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Lage und Umfeld

Das Plangebiet liegt südlich der Kreisstraße AÖ 35 („Landshuter Straße“) am südlichen Ortsrand der Gemeinde Winhöring und grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ an.

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 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 ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und unbebaut. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung führt damit zu einer erstmaligen baulichen Nutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 Darstellung entspricht damit nicht der vorgesehenen städtebaulichen Nutzung.

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fläche für Versorgungsanlage – Energiezentrale“ dargestellt. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 durchgeführt. Damit werden vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung inhaltlich aufeinander abgestimmt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

~~Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des einschlägigen Regionalplans, sind im weiteren Verfahren anhand der jeweils geltenden Fassung und des maßgeblichen Planungsstands konkret zu ermitteln und zu bewerten. Soweit Ziele der Raumordnung betroffen sind, ist deren Beachtung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sicherzustellen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Die für die Planung einschlägigen Festlegungen und das Ergebnis ihrer Prüfung sind spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nachvollziehbar in der Begründung darzustellen.~~
Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 09.10.2026 mitgeteilt, dass die Errichtung einer Fernwärmeanlage grundsätzlich den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 6.2.1 Z) und des Regionalplans Südostoberbayern (RP 18 B V 7.1 Z und 7.2 Z) zur nachhaltigen Energieversorgung entspricht. Aufgrund der vorgesehenen Zweckbestimmung als Energiezentrale und der weitgehend technischen Prägung des Plangebiets ohne Büro- oder Aufenthaltsgebäude kann nach Einschätzung der höheren Landesplanungsbehörde davon ausgegangen werden, dass keine Siedlungsfläche im Sinne des Anbindegebots nach LEP 3.3 Z vorliegt. Die Belange von Natur und Landschaft sind bei entsprechender Berücksichtigung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die untere Bauaufsichts- und die untere Naturschutzbehörde wurde im Beteiligungsverfahren einbezogen. Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns von Winhöring vor. Die Energiezentrale wird als technisch geprägte, funktional erforderliche Infrastruktur an einem hierfür planungsrechtlich zu ordnenden Standort am südlichen Ortsrand vorgesehen.

Die Energiezentrale besteht aus mehreren Baukörpern bzw. technischen Modulen. Vorgesehen sind Trafostation, Wärmepumpencontainer, Standardheizzentrale mit Zusatzcontainer, Hackgutcontainer, Rückkühler, Pufferspeicher und unterirdische Flüssiggastanks. Die konkrete Anordnung und technische Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung innerhalb der durch den Bebauungsplan gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen.

4.2 Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße AÖ 35 und über die im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche erschließt neben den Stellplatzflächen für Feuerwehreinsatzkräfte auch die Gemeindelagerhalle sowie die südlich anschließende Energiezentrale.

Die Vorplatzfläche vor der Gemeindelagerhalle im Bebauungsplan Nr. 43 dient zugleich als Vorplatz und Wendemöglichkeit für das Betriebsgelände der Energiezentrale. Die vorhandene landwirtschaftliche Wegeverbindung nach Süden wird in das Erschließungskonzept integriert; die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewährleistet.

4.3 Städtebauliche Einbindung

Die städtebauliche Einbindung erfolgt insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und Gebäudehöhen, die Festsetzung der Bauweise, die Regelung der Höhenlage sowie durch grünordnerische Maßnahmen und eine Ortsrandeingrünung.
Die zulässige Höhe des Pufferspeichers wird aufgrund seiner technischen Funktion gesondert geregelt. Die übrigen baulichen und technischen Anlagen werden in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, um eine angemessene Einfügung in die Ortsrandlage und in das angrenzende Landschaftsbild zu gewährleisten.

5. Standortentscheidung

5.1 Festlegung des Standorts

Der Bauleitplanung wird der Standort südlich der Kreisstraße AÖ 35 und unmittelbar südlich des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ zugrunde gelegt. Die Standortentscheidung für die Energiezentrale wurde bereits vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als planerische Ausgangsentscheidung getroffen. Gegenstand der Bauleitplanung ist die städtebauliche Sicherung und Ordnung dieses Standorts für die Errichtung und den Betrieb einer Energiezentrale.

Für den Standort sprechen insbesondere die besonderen technischen, funktionalen und erschließungsbezogenen Anforderungen der Energiezentrale. Hierzu zählen die erforderliche Grundstücksgröße und Flächenanordnung, die verkehrliche Erschließung, die Erreichbarkeit der technischen Anlagen sowie die Anbindung an die technische Infrastruktur und das geplante Wärmenetz.

Der Standort steht in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“. Die dort vorgesehene Erschließungsstruktur einschließlich der Verkehrs- und Vorplatzflächen kann für die Energiezentrale genutzt und mit deren Erschließung abgestimmt werden. Dadurch können zusätzliche Erschließungsanlagen und damit verbundene Flächeninanspruchnahmen begrenzt werden. Zugleich ermöglicht die räumliche Zuordnung eine funktionale Bündelung der gemeindlichen und technischen Infrastruktur.

Städtebaulich ermöglicht der Standort eine geordnete Ergänzung des südlichen Siedlungsrandes unter Berücksichtigung der angrenzenden Kreisstraße, der landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Hofstelle sowie des Kirchengrundstücks und Friedhofs. Die Einbindung in den Ortsrand wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen unterstützt.

Die vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens getroffene Standortentscheidung wird als planerische Ausgangslage zugrunde gelegt. Die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erheblichen Belange werden hiervon unabhängig ermittelt, bewertet und abgewogen. Dies gilt insbesondere für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB. Die besonderen technischen, funktionalen und erschließungsbezogenen Anforderungen der Energiezentrale werden bei der Bewertung geeigneter Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für das konkrete Planziel geeignete Alternativen und Möglichkeiten der Innenentwicklung werden im erforderlichen Umfang in die Abwägung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der technischen und funktionalen Anforderungen, der vorhandenen bzw. vorgesehenen Erschließungs- und Infrastruktur sowie der städtebaulichen Einbindung ist der Standort für die beabsichtigte Nutzung geeignet und städtebaulich zweckmäßig.

5.2 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43

Der Bebauungsplan Nr. 45 ist hinsichtlich Erschließung und städtebaulicher Einbindung auf die nördlich anschließende Planung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ abgestimmt. Die im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche erschließt zugleich die Energiezentrale. Die Vorplatzfläche und Wendemöglichkeit der Gemeindelagerhalle kann für deren Betrieb mitgenutzt werden.

Auch die Höhenlage der Energiezentrale wird auf die nördlich anschließende Planung abgestimmt. Die gemeinsame Nutzung der vorgesehenen Erschließungs- und Verkehrsflächen ermöglicht eine boden- und flächenschonende Erschließung und trägt dazu bei, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden. Die koordinierte Planung der beiden Plangebiete ermöglicht eine gemeinsame Erschließung und eine geordnete städtebauliche und funktionale Einbindung der Energiezentrale.

5.3 Ergebnis der Standortentscheidung

Die städtebauliche Entscheidung für den Standort wird insbesondere durch den vorgesehenen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“, die dadurch nutzbare Erschließungsstruktur sowie die vorgesehene Fernwärmeversorgung des Ortskerns getragen.
Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und unter Berücksichtigung von § 1a BauGB behandelt. Die Gemeinde hat dabei insbesondere den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Belange der Landwirtschaft sowie die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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 „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans näher bestimmten Anlagen und Nutzungen, die der Errichtung und dem Betrieb der Energiezentrale dienen oder hierfür erforderlich sind.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist städtebaulich erforderlich, weil die geplante Energiezentrale aufgrund ihrer technisch geprägten Anlagen und ihrer besonderen Zweckbestimmung keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO eindeutig zugeordnet werden kann. Das Sondergebiet wird daher durch eine eindeutige Zweckbestimmung und die konkret zulässigen Nutzungen inhaltlich bestimmt.
~~Zulässig sind ausschließlich die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans näher bestimmten Anlagen und Nutzungen, die der Errichtung und dem Betrieb der Energiezentrale dienen oder hierfür erforderlich sind.~~

Die Planzeichenerklärung wird entsprechend der Abwägung um die Bezeichnung „Fläche für Versorgungsanlage – Energiezentrale (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)“ ergänzt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind mit dieser Bezeichnung in Übereinstimmung zu halten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO mit maximal 0,40 festgesetzt. Damit wird die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen städtebaulich begrenzt und dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Auswirkungen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind bei der Ermittlung der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme und im Rahmen der Umweltprüfung und Eingriffsregelung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Festsetzung berücksichtigt den Flächenbedarf der verschiedenen technischen Anlagen, insbesondere der Container- bzw. Gebäudebaukörper, des Pufferspeichers, der Verkehrs- und Betriebsflächen sowie der für den sicheren Betrieb erforderlichen Freiflächen.

6.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind damit grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Festsetzung trägt der vorgesehenen Anordnung mehrerer einzelner technischer Baukörper und Container Rechnung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen dienen der städtebaulichen Ordnung der technischen Anlagen und berücksichtigen insbesondere die Erschließung, die angrenzende Planung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“, die erforderlichen Betriebsflächen und die Ortsrandlage.

6.5 Gebäudehöhe und Höhenlage

Die maximal zulässige Höhe der baulichen und technischen Anlagen beträgt grundsätzlich 9,00 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten unteren Bezugspunkt. Für den Pufferspeicher wird aufgrund seiner technischen Funktion eine maximal zulässige Höhe von 19,00 m zugelassen. Die konkrete Art der Höhenfestsetzung und die maßgeblichen Bezugspunkte ergeben sich aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
Für untergeordnete technische Anlagen wie Kamine sowie Abluft- und Abgasanlagen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 1,00 m² darf die allgemeine Höhenbegrenzung von 9,00 m bis zu einer maximalen Höhe von 12,00 m überschritten werden. Die Zulassung ist auf die genannten technisch erforderlichen Anlagen beschränkt und dient der technischen Funktionsfähigkeit der Energiezentrale. Unberührt bleiben weitergehende Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht und sonstigem einschlägigem Fachrecht, insbesondere an die Ausführung und Höhe von Abgas- und Abluftanlagen.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine absolute Höhe von 389,90 m ü. NHN festgesetzt. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) des Erdgeschosses der Gebäude darf die festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Bei baulichen Anlagen, die als Containermodule ausgeführt werden, darf die Oberkante des Fundaments die festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
Die Festsetzung der Höhenlage dient der eindeutigen Bestimmung des Höhenbezugs und wurde mit den geplanten Außenanlagen, Fahrflächen und Gefälleausbildungen sowie mit der nördlich anschließenden Planung abgestimmt. Die unterschiedliche Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunkts trägt der unterschiedlichen Ausführungsweise der Gebäude und der als Containermodule ausgeführten baulichen Anlagen Rechnung.

Das bestehende Gelände steigt in diesem Bereich von Norden nach Süden um etwa 20 cm an. Dies wird durch die festgesetzte Höhenlage berücksichtigt.

6.6 Abstandsflächen

Für die baulichen Anlagen gelten grundsätzlich 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. Soweit einzelne technische Anlagen nach Art. 6 BayBO nicht oder nur eingeschränkt abstandsflächenpflichtig sind, richtet sich dies nach den gesetzlichen Voraussetzungen.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Abstandsflächen und Abstände ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Vorschriften nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind dabei zugrunde zu legen.

6.7 Gelände, Aufschüttungen und Bodenmanagement

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

Zur Herstellung einer funktionalen Geländeoberfläche sowie der erforderlichen Fahr-, Bewegungs- und Erschließungsflächen werden Aufschüttungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich zugelassen. Die Zulässigkeit dient der funktionalen und bodenschonenden Erschließung und Bebauung des Plangebiets.

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 nach den vorliegenden Unterlagen bekannte regionale PFAS-/PFOA-Belastungssituation im Landkreis Altötting wird bei der weiteren Planung und beim Umgang mit Bodenmaterial berücksichtigt. Eine Verwendung, Verlagerung oder sonstige Behandlung belasteten Bodenmaterials hat unter Beachtung der jeweils geltenden bodenschutz-, abfall- und wasserrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.~~
~~Soweit sich aus Untersuchungen konkrete Belastungen des Plangebiets ergeben, sind diese bei der weiteren Planung und Ausführung entsprechend zu berücksichtigen.~~
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.

6.8 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.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB gestützt.

Zur verträglichen Einbindung der technischen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild werden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung und zur Begrünung des Plangebiets festgesetzt. Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für betriebliche oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzmaßnahmen dienen der Gliederung und ökologischen Aufwertung der Freiflächen, der Minderung der Auswirkungen der Versiegelung sowie der landschaftlichen Einbindung der technischen Anlagen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind ~~standortgerechte Gehölze vorzusehen.~~ 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 vorgesehenen Baum- und Straucharten sowie die erforderlichen Pflanzqualitäten sind in einer Artenliste beziehungsweise den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren.

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.

Nicht begrünte Schotter- und Kiesflächen werden ausgeschlossen, soweit sie nicht aus funktionalen Gründen erforderlich bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind.

7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße AÖ 35 und die im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung ist auf die Nutzung der Energiezentrale und die Anforderungen des Betriebsverkehrs auszulegen.
Die im Bebauungsplan Nr. 43 vorgesehene Vorplatzfläche vor der Gemeindelagerhalle kann zugleich als Vorplatz und Wendemöglichkeit für das Betriebsgelände der Energiezentrale genutzt werden. Die landwirtschaftliche Wegeverbindung und die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bleiben gewährleistet.

7.2 Landwirtschaftliche Wegeverbindung

Die derzeit bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung von der Kreisstraße in Richtung des südlich gelegenen bewaldeten Hangbereichs wird in das Erschließungskonzept einbezogen. Die Zufahrtsmöglichkeit für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird über die im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet.

7.3 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.

7.4 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorrangig ortsnah bewirtschaftet und, soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen und ~~keine entgegenstehenden wasserrechtlichen Anforderungen bestehen,~~ 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, ~~sowie der jeweils geltenden wasserrechtlichen Anforderungen, insbesondere der einschlägigen Vorschriften zur Niederschlagswasserbeseitigung und der hierfür maßgeblichen technischen Regeln, 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.

7.5 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 nordwestliche Randbereich des Plangebiets 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.

7.6 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen brandschutzrechtlichen und technischen Anforderungen sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge, die Leistungsfähigkeit der Versorgung und die Lage der Entnahmestellen sind vor Umsetzung der Planung nachzuweisen und mit dem zuständigen Wasserversorgungsträger sowie den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

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 werden im Rahmen der Abwägung insbesondere hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, die Freiraumqualität, die Entwicklung geeigneter Grün- und Lebensraumstrukturen sowie die ökologische Einbindung der technischen Anlagen berücksichtigt.
Die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Begrünung nicht überbauter Flächen mindern die Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbild und Mikroklima.

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.

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.~~
~~Nach den vorliegenden Unterlagen ist aufgrund der regional bekannten PFAS-/PFOA-Belastungssituation ein besonderes Augenmerk auf den Umgang mit dem Boden zu legen.~~
~~Bei Aushubarbeiten ist das anfallende Bodenmaterial, soweit dies aufgrund der örtlichen Belastungssituation oder nach den jeweils geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich ist, zu untersuchen und zu bewerten sowie entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die Planung soll zugleich einen möglichst schonenden Umgang mit dem vorhandenen Boden gewährleisten und unnötigen Bodenaustausch sowie unnötige Transport- und Entsorgungsmengen zu 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 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.

8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft

~~Von der Energiezentrale können je nach technischer Ausgestaltung insbesondere durch Wärmepumpen, Rückkühler, Heiz- und Nebenanlagen, Fahrzeugbewegungen, Anlieferungen sowie sonstige betriebliche Vorgänge Geräuschimmissionen ausgehen. Die Belange der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere der Hofstelle, der kirchlichen und sonstigen Nutzungen sowie der Wohnnutzungen im weiteren Umfeld, sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.~~

~~Auf Grundlage des konkreten technischen Anlagenkonzepts, der vorgesehenen Betriebsweise, der Anlieferungs- und Fahrverkehre sowie der maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen ist im weiteren Verfahren zu ermitteln, welche immissionsschutzfachlichen Untersuchungen erforderlich sind. Die für die Abwägung erforderlichen Erkenntnisse, insbesondere zu den zu erwartenden Geräuschimmissionen und zur Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, sind vor dem Satzungsbeschluss vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Soweit sich daraus konkrete Schutzanforderungen ergeben, sind diese – soweit städtebaulich erforderlich und planungsrechtlich regelbar – im Bebauungsplan zu berücksichtigen; im Übrigen bleiben die Anforderungen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens unberührt.~~

Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Energiezentrale mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wird durch eine Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu werden für die Sondergebietsfläche „Energiezentrale“ mit einer Fläche von rund 2.295 m² Emissionskontingente von 65 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 55 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) festgesetzt. Ergänzend werden richtungsabhängige Zusatzkontingente festgelegt, um die unterschiedlichen Schallschutzanforderungen in der Umgebung zu berücksichtigen. Im Richtungssektor A (90° bis 270°) betragen diese jeweils 10 dB(A) tags und nachts; im Richtungssektor B (270° bis 90°) sind keine Zusatzkontingente vorgesehen.

Die Emissionskontingente dienen dazu, die vom Sondergebiet ausgehenden Geräuschemissionen zu begrenzen und damit den Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Die konkrete Zulässigkeit einzelner Vorhaben ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Grundlage der festgesetzten Kontingente, der DIN 45691 und der jeweils einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere der TA Lärm, zu prüfen. Hierbei sind das konkrete Anlagenkonzept, die Betriebsweise sowie die zu erwartenden Geräuschbeiträge zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise zur erforderlichen Betriebsbeschreibung und zur schalltechnischen Beurteilung werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt. Die Anforderungen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens bleiben unberührt.

8.5 Landwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die damit verbundenen Belange der Landwirtschaft werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

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 im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse grundsätzlich zu berücksichtigen und können, soweit sie aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultieren, von den Nutzern des Plangebiets zu dulden sein.
Die Planung soll die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht unnötig beeinträchtigen.

8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung dient der Schaffung einer Infrastruktur zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns der Gemeinde Winhöring. Damit wird eine gemeindliche Energieversorgungsinfrastruktur planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet.
Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insbesondere durch die Begrenzung der baulichen Nutzung, die Begrünung der Freiflächen, die Ortsrandeingrünung sowie eine möglichst ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt. Die konkrete technische Ausgestaltung der Energiezentrale ist im Genehmigungsverfahren nach den jeweils einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen zu beurteilen.

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 und technischen 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 ermittelt und bewertet. Durch eine flächensparende Planung, eine angemessene Begrenzung der baulichen Nutzung, die Begrünung nicht überbauter Flächen, die Ortsrandeingrünung und weitere 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 behandelt. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der im Freistaat Bayern maßgeblichen Methodik, insbesondere unter Heranziehung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021, soweit dieser im konkreten Verfahren zugrunde zu legen ist.
Nach dem derzeitigen Planungsstand wurde ein vorläufiger Ausgleichsbedarf von insgesamt **2.580** Wertpunkten ermittelt. Die abschließende Flächen- und Maßnahmenbilanz ist im weiteren Verfahren mit dem fortgeschriebenen Planungsstand abzugleichen.

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 vorgesehenen Baum- und Straucharten sowie die erforderlichen Pflanzqualitäten sind in einer Artenliste beziehungsweise den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren. 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

Nach dem derzeitigen Planungsstand soll die erforderliche Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden. Die konkrete Lage, Flächengröße, Ausgestaltung, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sowie die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche sind vor dem Satzungsbeschluss abschließend festzulegen und im Umweltbericht sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplans nachvollziehbar zu dokumentieren. Eine abschließende Aussage zur Sicherung und zur naturschutzfachlichen Anerkennung der Kompensationsmaßnahme kann erst auf Grundlage der fortgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie der Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden.

9.4 Artenschutz

~~Die artenschutzrechtliche Prüfung ist nach den vorliegenden Unterlagen noch nicht abgeschlossen. Die erforderlichen Erfassungen und Bewertungen sind im weiteren Verfahren abzuschließen und die Ergebnisse in die Planung und Abwägung einzustellen.~~

~~Soweit sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs-, Minderungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergeben, sind diese in die weitere Planung aufzunehmen und, soweit erforderlich, planungsrechtlich zu sichern. Vor dem Satzungsbeschluss sind die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte abschließend zu ermitteln und zu bewerten sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen in der Planung und Abwägung zu berücksichtigen.~~

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 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 ist entsprechend dem Fortschritt der Planung, den Ergebnissen der Fachuntersuchungen sowie den Ergebnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fortzuschreiben.~~

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 zur Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen und zu zusätzlicher Bodenversiegelung. Diese Auswirkungen werden insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, die Begrenzung der Gebäudehöhen, die Begrünung der Freiflächen, die Ortsrandeingrünung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen begrenzt. Die abschließende Flächen- und Versiegelungsbilanz wird im Umweltbericht dokumentiert.

10.2 Verkehr und Erschließung

Die Lage an der Kreisstraße AÖ 35 und die gemeinsame Erschließung mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ ermöglichen eine funktionale verkehrliche Anbindung der Energiezentrale. Die Erschließungsflächen werden so geordnet, dass die Nutzung der angrenzenden Flächen und die landwirtschaftliche Wegeverbindung berücksichtigt werden.

10.3 Landschaftsbild

Die technische Prägung der Energiezentrale führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsrandbildes. Die Auswirkungen werden durch die Begrenzung der allgemeinen Gebäudehöhen, die gesonderte, technisch begründete Zulassung der größeren Höhe des Pufferspeichers, die Geländemodellierung und die vorgesehene Ortsrandeingrünung gemindert.

10.4 Energieversorgung und städtebauliche Wirkung

Mit der Planung wird eine Infrastruktur zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns geschaffen. Die Energiezentrale wird als eigenständige technische Infrastruktur planungsrechtlich gesichert und in die Erschließungsstruktur am südlichen Ortsrand eingebunden. Die konkrete technische Betriebsweise und die hierfür erforderlichen Genehmigungen bleiben dem nachfolgenden Fach- und Genehmigungsrecht vorbehalten.

10.5 Weitere Auswirkungen

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

10.6 Kosten und Folgewirkungen

Die Kosten der technischen Erschließung und die sonstigen Folgekosten werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der Erschließungs- und Ausführungsplanung konkretisiert. Die Nutzung der gemeinsamen Erschließungsstruktur mit dem Bebauungsplan Nr. 43 ist dabei entsprechend zu berücksichtigen.

11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung

11.1 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in seiner Sitzung am 23.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ sowie die 32. 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für die weiteren gesetzlich erforderlichen 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 eine Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns zu schaffen. Die Planung dient damit der Sicherung und Weiterentwicklung einer gemeindlichen Energieversorgungsinfrastruktur.

Der Planung stehen insbesondere die Belange der Landwirtschaft, des Bodens, von Natur und Landschaft, des Artenschutzes, des Wasserhaushalts, des Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes, des Immissionsschutzes sowie der angrenzenden Nutzungen gegenüber. Diese Belange sind mit dem öffentlichen Interesse an einer geordneten und langfristig gesicherten Wärmeversorgungsinfrastruktur in einen gerechten Ausgleich zu bringen.

Die Gemeinde berücksichtigt dabei, dass bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wird mit der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung der Energiezentrale und ihrer erforderlichen Einbindung in die vorgesehene Erschließungs- und Siedlungsstruktur begründet.
Die vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens getroffene Standortentscheidung wird als planerische Ausgangslage zugrunde gelegt. Die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erheblichen Belange werden hiervon unabhängig ermittelt, bewertet und abgewogen. Dies gilt insbesondere für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB. Die besonderen technischen, funktionalen und erschließungsbezogenen Anforderungen der Energiezentrale werden bei der Bewertung geeigneter Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für das konkrete Planziel geeignete Alternativen und Möglichkeiten der Innenentwicklung werden im erforderlichen Umfang in die Abwägung eingestellt.

Besondere Bedeutung hat die funktionale Verknüpfung mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“. Die gemeinsame Erschließung und die abgestimmte Höhenlage ermöglichen eine zusammenhängende und städtebaulich geordnete Entwicklung des Standorts. Gleichzeitig werden durch Grünordnung, Höhenbegrenzungen, Bodenmanagement und die naturschutzrechtliche Kompensation Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere Hinweise zum Eisenbahnbetrieb und zu Bahnimmissionen, 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 vollständig vorliegenden Abwägungsmaterials vorbehalten. Insbesondere die Ergebnisse des Umweltberichts, der artenschutzrechtlichen Prüfung, gegebenenfalls erforderlicher immissionsschutzfachlicher Untersuchungen und der Beteiligungsverfahren sind vor dem Satzungsbeschluss vollständig in die Abwägung einzustellen.

11.3 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns der Gemeinde Winhöring geschaffen werden. Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt und stellt den Bereich künftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ dar.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 392 und 393/2 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 4.026 m². Die Energiezentrale soll aus mehreren funktional aufeinander abgestimmten Baukörpern und technischen Anlagen bestehen. Vorgesehen sind insbesondere eine Trafostation, ein Wärmepumpencontainer, eine Standardheizzentrale mit Zusatzcontainer, ein Hackgutcontainer, Rückkühler, ein Pufferspeicher sowie unterirdische Flüssiggastanks.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße AÖ 35 und die im Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche. Die Planung ist damit unmittelbar mit der nördlich angrenzenden städtebaulichen Entwicklung verbunden. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40, die Begrenzung der Gebäudehöhen, die Höhenlage, die offene Bauweise sowie die grünordnerischen Maßnahmen dienen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung.

Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt, den Denkmalschutz und die Nachbarschaft werden im Bauleitplanverfahren ermittelt, bewertet und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der nach den vorliegenden Unterlagen ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf beträgt 2.580 Wertpunkte und soll innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Die abschließende Bewertung setzt voraus, dass die erforderlichen Fachbeiträge, insbesondere Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung und – soweit erforderlich – immissionsschutzfachliche Untersuchungen, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vollständig vorliegen und in die Abwägungsentscheidung eingestellt sind.
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 artenschutzrechtliche Prüfung ist noch abzuschließen. Ebenso sind die Umweltprüfung und der Umweltbericht entsprechend dem weiteren Planungsstand fortzuschreiben. Die Ergebnisse der Fachuntersuchungen und der Beteiligungsverfahren sind vor dem Satzungsbeschluss vollständig in die abschließende Abwägung einzustellen. Soweit sich aus den Untersuchungen oder Beteiligungsverfahren Änderungen des Planungskonzepts oder zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ergeben, sind diese vor dem Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan, den Umweltbericht und die Begründung zu übernehmen.~~

Verfahrensstand:
Vorentwurf: 27.08.2026
Entwurf: 20.10.2026
Satzungsbeschluss:

Wastlhuber Manfred
Bauamtsleiter