GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

BEGRÜNDUNG

zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans
Änderungsbereich 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 Feststellungsbeschluss 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 Feststellungsbeschluss 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
3.3 Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung
4. Planungsziel und städtebauliches Konzept 4
4.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Art der vorgesehenen Bodennutzung
4.2 Städtebauliche Einbindung 5
5. Standortentscheidung 5
5.1 Bisheriger Feuerwehrstandort
5.2 Neuer Standort
5.3 Prüfung von Innenentwicklungs- und Standortalternativen
5.4 Ergebnis der Standortentscheidung
6. Inhalt der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung der Darstellung 6
6.1 Bisherige Darstellung
6.2 Künftige Darstellung als Sonstiges Sondergebiet
6.3 Zweckbestimmung
6.4 Abgrenzung und Umfang der Darstellung
6.5 Erforderlichkeit der Darstellung
7. Erschließung und technische Infrastruktur 7
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

8. Berücksichtigung weiterer öffentlicher und privater Belange 7
8.1 Grünordnung und Ortsrandeingrünung
8.2 Boden und Altlasten
8.3 Denkmalschutz und Bodendenkmal 8
8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft
8.5 Landwirtschaftliche Belange
8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes 9
9. Natur, Landschaft, Umwelt und naturschutzrechtlicher Ausgleich 9
9.1 Natur und Landschaft
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich
9.3 Artenschutz
9.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
10. Auswirkungen der Planung 10
10.1 Flächeninanspruchnahme und Boden
10.2 Verkehr und Erschließung
10.3 Landschaftsbild
10.4 Weitere Auswirkungen
10.5 Kosten und Folgewirkungen
11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung 10
11.1 Verfahrensstand
11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung 11
11.3 Zusammenfassung

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 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB 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 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung darzustellen. Vorgesehen ist die Darstellung ~~eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“~~ von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“. Die konkrete bauliche und funktionale Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ und den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

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 künftige Anforderungen zu schaffen. Zugleich soll eine bedarfsgerechte Nutzung der für gemeindliche Zwecke vorgesehenen Lagerflächen ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ vorgesehenen 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 Flächengröße beträgt nach dem vorliegenden Planungsstand ca. 10.565 m².
Die genaue räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

2.2 Lage und Umfeld

Der Änderungsbereich 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 liegt, jenseits landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Hofstelle Landshuter Straße 25. Östlich schließen sich, ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt, das Kirchengrundstück mit der Feldkirche sowie der gemeindliche Friedhof mit Aussegnungshalle an. Südlich grenzt der Änderungsbereich 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).

2.3 Bestand und Ausgangslage

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entspricht nicht der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung durch die Feuerwehr und die Gemeindelagerhalle auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Hierzu ist vorgesehen, die bisherige Darstellung an die geplante städtebauliche Entwicklung anzupassen und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ darzustellen.

3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 30. Änderung soll der Änderungsbereich künftig als ~~Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“~~ Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ dargestellt werden.

Die Darstellung beschränkt sich auf die für den Flächennutzungsplan maßgeblichen Grundzüge der Bodennutzung und bildet die vorbereitende städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“.

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 im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die für den Änderungsbereich maßgeblichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des einschlägigen Regionalplans werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ~~ermittelt, geprüft und bei der weiteren Planung~~ berücksichtigt. Soweit einschlägige Ziele der Raumordnung betroffen sind, werden diese bei der Aufstellung der Bauleitplanung beachtet.

3.3 Verhältnis zur verbindlichen Bauleitplanung

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für den Änderungsbereich in den Grundzügen dar.

Die konkrete städtebauliche Ordnung des Standorts erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“. Dieser konkretisiert insbesondere die zulässige Nutzung und die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Standorts. Die detaillierten Regelungen bleiben dem Bebauungsplan und den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

4. Planungsziel und städtebauliches Konzept

4.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Art der vorgesehenen Bodennutzung

Mit der Darstellung ~~eines Sonstigen Sondergebiets~~ von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ soll der Standort grundsätzlich für die gemeindliche Feuerwehrinfrastruktur und die vorgesehene Gemeindelagerhalle vorbereitet 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 konkrete bauliche Ausgestaltung und räumliche Anordnung werden im Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ verbindlich konkretisiert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Festlegung der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen.

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 Städtebauliche Einbindung

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem angrenzenden Landschaftsraum kommt der landschaftlichen Einbindung besondere Bedeutung zu.
Die hierfür erforderlichen konkreten Regelungen, insbesondere zur Ortsrandeingrünung, Freiraumgestaltung und gegebenenfalls zu Pflanzmaßnahmen, werden im Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ festgelegt und konkretisiert. Soweit darüber hinausgehende Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungs- oder Genehmigungsebene erforderlich sind, werden diese dort berücksichtigt.

5. Standortentscheidung

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 Prüfung von Innenentwicklungs- und Standortalternativen

Die Gemeinde hat im Rahmen der Standortentscheidung die Möglichkeiten der Innenentwicklung sowie geeignete anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen unter Berücksichtigung der besonderen funktionalen Anforderungen an einen Feuerwehrstandort geprüft.

Der bisherige Standort bietet nach Prüfung der bestehenden räumlichen und baulichen Verhältnisse keine ausreichenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten.
Der gewählte Standort erfüllt nach dem derzeitigen Planungsstand die maßgeblichen Anforderungen an die Standortwahl, insbesondere die Anforderungen an die Erreichbarkeit, die erforderlichen zusammenhängenden Flächen, die funktionale Anordnung der Feuerwehrnutzung und die Grundstücksverfügbarkeit. Die Auswirkungen der Standortwahl auf die berührten öffentlichen und privaten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen wird auf den für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Umfang begrenzt und mit der städtebaulichen Erforderlichkeit des neuen Feuerwehrstandortes, dem fehlenden ausreichenden Entwicklungspotenzial am bisherigen Standort sowie dem Ergebnis der Standortprüfung begründet.

5.4 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 Entscheidung für den gewählten Standort beruht damit auf der Abwägung der funktionalen Anforderungen des Feuerwehrstandortes, der Standortverfügbarkeit und der verkehrlichen Erreichbarkeit unter Berücksichtigung der Belange der Innenentwicklung und der mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verbundenen Belange.

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. Inhalt der 30. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung der Darstellung

6.1 Bisherige Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

6.2 Künftige Darstellung als ~~Sonstiges Sondergebiet~~ als Flächen für den Gemeinbedarf

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ~~wird der~~ werden im Änderungsbereich ~~als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“~~ Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ dargestellt.

Die Darstellung erfolgt auf Grundlage des § 5 BauGB unter Berücksichtigung der ~~Vorgaben des § 11 BauNVO und der~~ Planzeichenverordnung. Mit der Darstellung wird die ~~besondere Art der vorgesehenen~~ beabsichtigte Bodennutzung für den Änderungsbereich in den Grundzügen festgelegt.

6.3 Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmungen ~~„Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“ beschreibt die städtebauliche Funktion des Sondergebiets~~ „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ beschreiben die städtebauliche Funktion der vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen. Vorgesehen sind die für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und der Gemeindelagerhalle erforderlichen Gebäude, Anlagen und Nebenflächen.
Die konkrete bauliche Ausgestaltung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Freiraumgestaltung sind nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplans und werden im Bebauungsplan konkretisiert.

6.4 Abgrenzung und Umfang der Darstellung

Die Abgrenzung der Darstellung orientiert sich am vorgesehenen Standort und am Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“. Die Darstellung wird auf den für die beabsichtigte Nutzung städtebaulich erforderlichen Bereich beschränkt.

6.5 Erforderlichkeit der Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht abbildet. Die Planung dient der Vorbereitung eines langfristig funktionsgerechten Feuerwehrstandortes sowie einer Gemeindelagerhalle und berücksichtigt dabei die in Kapitel 5 dargestellte städtebauliche Erforderlichkeit und die fehlenden ausreichenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Feuerwehrstandort.

Mit der Darstellung ~~eines Sonstigen Sondergebiets~~ von Flächen für den Gemeinbedarf wird die beabsichtigte Nutzung des Standorts in den Grundzügen planerisch vorbereitet und die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

7. Erschließung und technische Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche 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.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Entlang der Kreisstraße AÖ 35 sind die gesetzlichen Anforderungen an die Anbauverbotszone, die Anbaubeschränkungen sowie die erforderlichen Sichtbeziehungen zu beachten. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Zufahrten und der Alarmausfahrt sind im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Die Erschließung ist so auszugestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

7.2 Landwirtschaftliche Wegeverbindung

Die bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung von der Kreisstraße in Richtung des südlich gelegenen bewaldeten Hangbereichs wird bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung sollen durch die Planung grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit Änderungen oder Verlegungen erforderlich werden, sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und mit den Betroffenen abzustimmen.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs kann grundsätzlich über vorhandene bzw. im Zuge der weiteren Erschließungsplanung herzustellende öffentliche Netze erfolgen.
Die erforderlichen Anschlüsse und deren konkrete Ausgestaltung sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

7.4 Niederschlagswasser und Oberflächenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorrangig ortsnah bewirtschaftet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und des Umgangs mit Oberflächenwasser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der wasserrechtlichen Anforderungen konkretisiert.

7.5 Starkregen und wild abfließendes Wasser

Die Belange des Schutzes vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Wasser werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Soweit sich aus der Prüfung ein entsprechender Handlungs- oder Regelungsbedarf ergibt, werden erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt oder im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung konkretisiert.

8. Berücksichtigung weiterer öffentlicher und privater Belange

8.1 Grünordnung und Ortsrandeingrünung

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am südlichen Ortsrand sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen.
Die konkrete Grünordnung und Ortsrandeingrünung werden im Bebauungsplan festgelegt.

8.2 Boden und Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für den Landkreis Altötting ist eine PFOA-Belastungssituation bekannt; nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegt das Plangebiet außerhalb der bislang bekannten Belastungsbereiche.

Eine abschließende Aussage zu möglichen bodenschutz- oder abfallrechtlich relevanten Belastungen bleibt der weiteren Planung und den gegebenenfalls erforderlichen Untersuchungen vorbehalten.
Sollten im Zuge der weiteren Planung oder bei Erdarbeiten auffällige Bodenveränderungen, Verunreinigungen oder Auffüllungen festgestellt werden, sind die zuständigen Fachbehörden zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen nach den geltenden bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften zu veranlassen.

8.3 Denkmalschutz und Bodendenkmal

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal **D-1-7741-0223**. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher bei der weiteren Planung und bei Bodeneingriffen besonders zu berücksichtigen.

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

Die Darstellung des Flächennutzungsplans ersetzt 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.

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. Dabei sind die jeweiligen Schutzbedürftigkeiten und die durch den vorgesehenen Betrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen zu berücksichtigen.

~~Auf Grundlage der konkreten Objektplanung und des vorgesehenen Betriebs ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine immissionsschutzfachliche Untersuchung erforderlich ist. Soweit sich aus der weiteren Planung oder aus den Fachbehördenbeteiligungen ein Untersuchungs- oder Regelungsbedarf ergibt, ist dieser im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.~~
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 für eine andere städtebauliche Nutzung vorbereitet. Die damit verbundenen Belange der Landwirtschaft werden in die Abwägung eingestellt.

Die Inanspruchnahme wird insbesondere mit der städtebaulichen Erforderlichkeit des neuen Feuerwehrstandortes und der fehlenden ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten am bisherigen Standort begründet.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen soll weiterhin gewährleistet bleiben. ~~Im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auftretende Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind bei der Planung und Abwägung zu berücksichtigen.~~
Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten, die im Rahmen der Planung und Abwägung zu berücksichtigen sind.
Die bestehenden gesetzlichen Anforderungen und die Belange der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bleiben unberührt.

8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden bei der Planung und Abwägung berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen, insbesondere zur Begrünung, Freiraumgestaltung und Niederschlagswasserbewirtschaftung, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Planung zu konkretisieren.

8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes

Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Bahnstrecke München Ost Pbf – Simbach (Inn) Grenze (Strecke 5600). Die Belange des Eisenbahnverkehrs, insbesondere die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs sowie der Schutz und die Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für mögliche Immissionen aus dem Bahnbetrieb.
Die erforderliche Konkretisierung und gegebenenfalls die Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der nachfolgenden Umsetzung.

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.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ~~gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG wird auf Grundlage der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 behandelt.~~ wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.
Nach dem derzeitigen Planungsstand wird ein vorläufiger Ausgleichsbedarf von **11.162** Wertpunkten zugrunde gelegt. ~~Die abschließende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung und der hierfür maßgeblichen naturschutzfachlichen Ermittlung.~~
Die abschließende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung, rechtliche Sicherung und Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung und der maßgeblichen naturschutzfachlichen Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
~~Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gesichert und dem Eingriff zugeordnet.~~

9.3 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 der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nach Vorliegen im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.~~
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 eingeschränkt beurteilt. Der ausreichende Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem südlich angrenzenden Feldgehölz dient dazu, mögliche Beeinträchtigungen potenzieller Eidechsenvorkommen zu minimieren. Auf weitergehende Kartierungen wird aus 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 sind im weiteren Bauleitplanverfahren und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

9.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und bewertet und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Die Erkenntnisse aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren und den hierzu vorliegenden Fachuntersuchungen werden berücksichtigt, soweit sie für die Flächennutzungsplanänderung relevant sind. ~~Soweit Fachuntersuchungen zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht abgeschlossen sind, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt und in die Umweltprüfung und Abwägung eingestellt.~~ Die Ergebnisse der vorliegenden Fachuntersuchungen werden in die Umweltprüfung und Abwägung eingestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird entsprechend dem Fortgang des Verfahrens sowie den Ergebnissen der Fachuntersuchungen und der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit fortgeschrieben. Er ist als gesonderter Teil der Begründung ~~nach~~ gemäß § 2a BauGB ~~entsprechend der~~ in Verbindung mit Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten. ~~und dem weiteren Verfahrensstand entsprechend fortzuschreiben~~.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Flächeninanspruchnahme und Boden

Die Planung führt zur zusätzlichen Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die konkrete bauliche Nutzung und der Umfang der Versiegelung werden im Bebauungsplan Nr. 43 konkretisiert. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Begrenzung der Darstellung auf den für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bereich Rechnung getragen.

~~Die Belange des Bodenschutzes und die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung und der Abwägung berücksichtigt.~~

Die Auswirkungen auf den Boden werden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

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 werden unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen und der Belange der Verkehrssicherheit konkretisiert.

Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrten und der Alarmausfahrt ~~bleibt der verbindlichen Bauleitplanung sowie der nachfolgenden Erschließungs- und Genehmigungsplanung vorbehalten.~~ wird im Bebauungsplanverfahren und in der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

10.3 Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere durch die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die vorgesehene Ortsrandeingrünung und Baumpflanzungen berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgelegt bzw. im weiteren Verfahren konkretisiert.

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 auf der jeweils geeigneten Planungsebene berücksichtigt.

~~Soweit hierfür Untersuchungen oder Fachbeiträge zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht abgeschlossen sind, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt und in die Abwägung eingestellt.~~

Soweit weitere Untersuchungen oder Fachbeiträge erforderlich sind, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

10.5 Kosten und Folgewirkungen

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Erschließungs- und Folgekosten werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der konkreten Erschließungs- und Ausführungsplanung ermittelt. Die abschließende Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Kosten und Folgewirkungen bleibt dem weiteren Planungs- und Entscheidungsverfahren vorbehalten.

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 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 27.08.2026 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ an den zwischenzeitlich konkretisierten Planungsumgriff angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.08.2026 fand vom 28.08.2026 bis einschließlich 02.10.2026 statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und die daraus

resultierenden, für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Erkenntnisse und Änderungen in die Entwurfsfassung eingestellt.

Die weiteren Verfahrensschritte und deren Ergebnisse werden entsprechend dem tatsächlichen Verfahrensablauf ergänzt. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und die abschließende Abwägungsentscheidung.

Der Flächennutzungsplan bedarf nach § 6 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Winhöring das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen langfristig funktionsgerechten Feuerwehrstandort sowie für eine Gemeindelagerhalle in den Grundzügen vorzubereiten und den hierfür vorgesehenen Standort entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen.

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 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 für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erheblichen Belange sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies gilt insbesondere für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Belange der Landwirtschaft sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung und geeignete anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Die abschließende Abwägungsentscheidung bleibt dem zuständigen Beschlussorgan auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vollständig vorliegenden Abwägungsmaterials vorbehalten. Insbesondere die Ergebnisse der Umweltprüfung, des Umweltberichts, der artenschutzrechtlichen Prüfung, gegebenenfalls erforderlicher immissionsschutzfachlicher Untersuchungen sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind vor dem Feststellungsbeschluss vollständig auszuwerten und in die Abwägung einzustellen.

11.3 Zusammenfassung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung ~~eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus und Gemeindelagerhalle“~~ von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „Gemeindelagerhalle“ geschaffen werden. Die Darstellung entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und bildet die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“.

Der Änderungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 335/3, 392 und 393/2 sowie der Grundstücke Fl.-Nrn. 389/1 und 392/1 der Gemarkung Winhöring.
Die Flächengröße beträgt nach dem vorliegenden Planungsstand ca. 10.565 m².

Die Planung ist aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Feuerwehrstandort erforderlich. Der gewählte Standort am südlichen Ortsrand 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 gerecht

gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, des Umweltberichts, der Fachuntersuchungen und der Beteiligungsverfahren werden vor dem Feststellungsbeschluss in die abschließende Abwägungsentscheidung eingestellt.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB wird dem wirksamen Flächennutzungsplan beigefügt.

Verfahrensstand:

Vorentwurf:	27.08.2026
Entwurf:	20.10.2026
Feststellungsbeschluss:	

Wastlhuber Manfred
Bauamtsleiter