GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting

BEGRÜNDUNG

zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
Änderungsbereich 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 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
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 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung
4.2 Zweckbestimmung und Art der vorgesehenen Bodennutzung
4.3 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“
4.4 Städtebauliche Einbindung 5
5. Standortentscheidung 5
5.1 Festlegung des Standorts
5.2 Anforderungen an den Standort
5.3 Prüfung von Innenentwicklungs- und Standortalternativen
5.4 Ergebnis der Standortentscheidung 6
6. Inhalt der 32. Änderung des Flächennutzungsplans und Begründung der Darstellung 6
6.1 Bisherige Darstellung
6.2 Künftige Darstellung als Sonstiges Sondergebiet
6.3 Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“
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
8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft 8
8.5 Landwirtschaftliche Belange
8.6 Klimaschutz und Klimaanpassung
8.7 Belange der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes
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 Energieversorgung und städtebauliche Wirkung
10.5 Weitere Auswirkungen
10.6 Kosten und Folgewirkungen
11. Verfahren, Abwägung und Zusammenfassung 11
11.1 Verfahrensstand
11.2 Abwägung und städtebauliche Gesamtbewertung
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 erstmalige 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 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 27.08.2026 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ an den zwischenzeitlich konkretisierten Planungsumgriff angepasst.

Die 32. 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 „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“. Die bisherige Darstellung des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft entspricht nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.
Die konkrete bauliche und funktionale Ausgestaltung bleibt dem Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ und den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, erstmalig eine bedarfsgerechte und dauerhaft nutzbare Infrastruktur zur Wärmeversorgung des Ortskerns planungsrechtlich vorzubereiten. Die Energiezentrale soll der Erzeugung und Bereitstellung von Wärme für das vorgesehene Fernwärmenetz dienen. Vorgesehen sind hierfür die erforderlichen Anlagen zur Wärmeerzeugung, Wärmespeicherung und Wärmeverteilung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.
Die Erschließung des Plangebiets soll an die geplante Erschließungsstruktur des nördlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ angebunden werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 392 und 393/2 der Gemarkung Winhöring. Die Flächengröße beträgt nach dem vorliegenden Planungsstand ca. 4.026 m².
Die genaue räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

2.2 Lage und Umfeld

Der Änderungsbereich liegt südlich der Kreisstraße AÖ 35 („Landshuter Straße“) am südlichen Ortsrand der Gemeinde Winhöring.
Nördlich grenzt unmittelbar der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ an. Westlich befindet sich, jenseits landwirtschaftlich genutzter Flächen, die Hofstelle Landshuter Straße 25. Östlich schließen sich, ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Änderungsbereich 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).

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.

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 32. Änderung soll der Änderungsbereich künftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ 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. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

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 32. 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. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

4. Planungsziel und städtebauliches Konzept

4.1 Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns von Winhöring vor. Mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets soll der Standort grundsätzlich für eine Nutzung vorbereitet werden, die der Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Bereitstellung von Wärme für die Fernwärmeversorgung des Ortskerns dient.

Die Darstellung bestimmt die beabsichtigte Nutzung auf Ebene des Flächennutzungsplans, ohne deren konkrete technische und bauliche Ausgestaltung vorwegzunehmen.
Die konkrete bauliche Ausgestaltung und räumliche Anordnung werden im Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ verbindlich konkretisiert. ~~Die Darstellung im Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Festlegung der beabsichtigten Bodennutzung in den Grundzügen.~~

4.2 Zweckbestimmung und Art der vorgesehenen Bodennutzung

Der Änderungsbereich soll als „Sonstiges Sondergebiet – Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ dargestellt werden.
Die Zweckbestimmung umfasst grundsätzlich Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Bereitstellung von Wärme zur Versorgung des Ortskerns von Winhöring mit Fernwärme dienen. Hierzu gehören die für diesen Zweck erforderlichen technischen Anlagen und Nebenanlagen.

Die konkrete Ausgestaltung und Zulässigkeit einzelner Anlagen ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu bestimmen, soweit sie der festgelegten Zweckbestimmung entsprechen.

4.3 Räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“

Der Änderungsbereich steht aufgrund der gemeinsamen räumlichen Lage und der vorgesehenen Erschließungsstrukturen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ und die 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die räumliche Zuordnung ermöglicht eine funktionale Bündelung gemeindlicher und technischer Infrastruktur. Dadurch können zusätzliche Erschließungsanlagen und damit verbundene Flächeninanspruchnahmen begrenzt werden.
Aufgrund der unterschiedlichen Planungsziele und Zweckbestimmungen sowie der jeweils eigenständig zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange werden die Bauleitplanverfahren jeweils als eigenständige Verfahren durchgeführt. Die räumlichen und funktionalen Zusammenhänge, insbesondere hinsichtlich der Erschließung, werden bei der jeweiligen Planung berücksichtigt.

4.4 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. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ festgelegt und konkretisiert. Soweit darüber hinausgehende Maßnahmen auf der nachfolgenden Planungs- oder Genehmigungsebene erforderlich sind, werden diese dort berücksichtigt.

5. Standortentscheidung

5.1 Festlegung des Standorts

Der Bauleitplanung wird der Standort südlich der Kreisstraße AÖ 35 und unmittelbar südlich des 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 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Vorbereitung und Darstellung dieses Standorts für die vorgesehene Nutzung.

Für den Standort sprechen insbesondere die besonderen technischen, funktionalen und erschließungsbezogenen Anforderungen der Energiezentrale. Hierzu zählen insbesondere die erforderliche Grundstücksgröße und Flächenanordnung, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Möglichkeit einer funktionalen Zuordnung zu vorhandenen bzw. geplanten Infrastrukturen sowie die räumliche Nähe zum vorgesehenen Versorgungsgebiet des Wärmenetzes.

5.2 Anforderungen an den Standort

Eine Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung stellt besondere Anforderungen an ihren Standort.

Erforderlich sind insbesondere:
- eine ausreichende Grundstücksgröße,
- eine geeignete Erschließung für Bau-, Betriebs- und Wartungsverkehre,
- eine ausreichende technische Infrastruktur,
- eine geeignete Anbindung an das Wärmenetz,
- die Möglichkeit zur Unterbringung der erforderlichen technischen Anlagen,
- eine ausreichende Entfernung bzw. Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen,
- eine städtebaulich und landschaftlich vertretbare Einbindung sowie
- die Möglichkeit einer langfristig gesicherten Nutzung.

Der gewählte Standort erfüllt diese Anforderungen grundsätzlich.

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 Standort für die Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung geprüft.
Aufgrund der besonderen technischen und funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Energiezentrale ist die Auswahl geeigneter Standorte eingeschränkt. Die Auswirkungen der Standortwahl auf die berührten öffentlichen und privaten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

5.4 Ergebnis der Standortentscheidung

~~Unter Berücksichtigung der besonderen technischen und funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Energiezentrale ist die Auswahl geeigneter Standorte eingeschränkt.~~ Der gewählte Standort erfüllt nach dem derzeitigen Planungsstand die maßgeblichen Anforderungen an die Standortwahl (siehe Ziffer 5.2) und ist für die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich geeignet und städtebaulich zweckmäßig.

Die städtebauliche Eignung des Standorts wird insbesondere durch die besonderen technischen und funktionalen Anforderungen der Energiezentrale, den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem nördlich anschließenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ sowie die vorgesehene Fernwärmeversorgung des Ortskerns getragen.
Die räumliche Zuordnung ermöglicht eine funktionale Bündelung gemeindlicher und technischer Infrastruktur. Durch die vorgesehene Mitnutzung bzw. gemeinsame Nutzung von Erschließungsstrukturen können zusätzliche Erschließungsanlagen und damit verbundene Flächeninanspruchnahmen begrenzt werden. Dies entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Auswirkungen der Standortwahl auf die berührten öffentlichen und privaten Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

6. Inhalt der 32. 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

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ 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 Bodennutzung für den Änderungsbereich in den Grundzügen festgelegt.

6.3 Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“

Die Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ beschreibt die städtebauliche Funktion des Sondergebiets.
Vorgesehen ist eine Fläche für eine zentrale technische Infrastruktur zur Erzeugung und Bereitstellung von Wärme für die Fernwärmeversorgung des Ortskerns von Winhöring einschließlich der hierfür erforderlichen technischen Anlagen und Einrichtungen.
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. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“. 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 Darstellung dient insbesondere der räumlichen Vorbereitung der vorgesehenen Energieversorgungsinfrastruktur und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am südlichen Ortsrand.
Mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets 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 vorgesehenen Standorts soll über die Kreisstraße AÖ 35 und die im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

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

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.

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.

8.4 Immissionsschutz und Nachbarschaft

~~Von der vorgesehenen Energiezentrale können abhängig von der konkreten technischen Ausgestaltung insbesondere durch technische Anlagen, Fahrzeugbewegungen und Anlieferungen Geräuschimmissionen ausgehen.~~

~~Die Belange der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind daher bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist zu prüfen, ob die Standortentscheidung und die Darstellung des Sondergebiets mit den Belangen des Immissionsschutzes grundsätzlich vereinbar sind.~~

~~Auf Grundlage des konkreten Anlagen- und Betriebskonzepts sind im weiteren Verfahren die erforderlichen immissionsschutzfachlichen Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlichen Schutzmaßnahmen zu bestimmen und auf der jeweils geeigneten Planungsebene zu berücksichtigen.~~

Durch den Betrieb der geplanten Energiezentrale können insbesondere durch technische Anlagen, Fahrbewegungen und Anlieferungen Geräuschemissionen entstehen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Sondergebiets mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ist daher zu berücksichtigen.

Die zuständige Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass für eine fachliche Stellungnahme eine aussagekräftige Betriebsbeschreibung sowie die gutachterliche Festlegung der Geräuschkontingente erforderlich sind.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Betriebsbeschreibung und die schalltechnische Untersuchung sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind bei der Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan Nr. 45 und bei der Festlegung gegebenenfalls erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

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, dem Flächen- und Standortbedarf der geplanten Energiezentrale sowie deren erforderlicher Erschließung und technischen Anbindung begründet. Die Gemeinde verfolgt dabei das Ziel, die Flächeninanspruchnahme auf den für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Bereich zu beschränken.

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 Planung dient der Schaffung einer Infrastruktur zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns von Winhöring und bereitet damit die Weiterentwicklung der örtlichen Wärmeversorgung vor.

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. 45 behandelt.~~ wird im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.
Nach dem derzeitigen Planungsstand wird ein vorläufiger Ausgleichsbedarf von **2.580** 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. 45 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

Der Änderungsbereich liegt an der Kreisstraße AÖ 35 und steht in räumlichem Zusammenhang mit der Erschließungsstruktur des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“.

Die vorgesehene Nutzung kann grundsätzlich an die geplante Erschließungsstruktur zum Bebauungsplan Nr. 43 angebunden werden. Durch die gemeinsame Nutzung von Erschließungsanlagen können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen begrenzt werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung ~~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 Freiraumgestaltung berücksichtigt.

Die konkrete Ausgestaltung dieser Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgelegt bzw. im weiteren Verfahren konkretisiert.

10.4 Energieversorgung und städtebauliche Wirkung

Mit der Planung wird die erstmalige Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns von Winhöring vorbereitet.

Die Darstellung des Sondergebiets dient der städtebaulichen Vorbereitung und Ordnung dieser technischen Infrastruktur. Die konkrete technische Ausgestaltung und Betriebsweise sowie die hierfür erforderlichen Genehmigungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung und dem nachfolgenden Fach- und Genehmigungsrecht vorbehalten.

10.5 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.

10.6 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.

Die geplante gemeinsame Erschließungsstruktur mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ wird dabei berücksichtigt.

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 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 27.08.2026 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ 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 32. 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 32. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Gemeinde Winhöring das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung des Ortskerns 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 und technischen 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 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 32. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale zur Fernwärmeversorgung“ geschaffen werden. Die Darstellung entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und bildet die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“.

Der Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 392 und 393/2 der Gemarkung Winhöring.
Die Flächengröße beträgt nach dem vorliegenden Planungsstand ca. 4.026 m².

Die konkrete bauliche und technische Ausgestaltung der Energiezentrale ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Sie bleibt der verbindlichen Bauleitplanung sowie den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ und die 30. Änderung des Flächennutzungsplans werden zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 45 „Energiezentrale Landshuter Straße“ und der 32. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die räumliche Zuordnung der beiden Planungen ermöglicht eine funktionale Bündelung gemeindlicher und technischer Infrastruktur.

Die Erschließung des Standorts soll grundsätzlich über die Kreisstraße AÖ 35 und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus“ vorgesehene Erschließungsstruktur erfolgen. Dadurch können zusätzliche Erschließungsanlagen und damit verbundene Flächeninanspruchnahmen begrenzt werden. Die konkrete Ausgestaltung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleit- und Erschließungsplanung bestimmt.

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