



Überarbeitung und Anpassung der Vorbereitende Untersuchung (VU2009) **Ortskern Winhöring**

vertreten durch
Herrn Erster Bürgermeister
Karl Brandmüller

Bericht

gefördert im Rahmen der Bayerischen Städtebauförderung

Mai 2025

rainer Heinz architektur + stadtplanung

nikolaistr. 10
d-83022 rosenheim

tel +49 (0)8031 615600
fax +49 (0)8031 615604
www.heinz-architekt.de
info@heinz-architekt.de

Inhalt

1. Aufgabenstellung

- a) Anlass und Ziel
- b) Untersuchungsgebiet
- c) Zeitlicher Ablauf

2. Grundlagen

- a) Lage und Raumstruktur
- b) Bevölkerungsentwicklung
- c) Vorgaben der Regional- und Bauleitplanung:
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
 - Sanierungsgebiet
 - Biotop und Schutzgebiete
 - Denkmalschutz

3. Bestandsaufnahme und Analyse

- a) Siedlungsentwicklung
- b) Landschaft
- c) Mobilität und Verkehr
- d) Nutzung EG
- e) Gebäudezustand
- f) Qualitäten
- g) Mängel
- h) Bürgerbeteiligung

4. Rahmenplan und Maßnahmen

- a) Ziele
- b) Maßnahmen
- c) Maßnahmenliste, Kosten- und Zeitplan

5. Weiteres Vorgehen

6. Quellenangaben

7. Anlagen

- K1 Untersuchungsgebiet
- K2 Landschaft
- K3 Verkehrsflächen
- K4 Nutzung
- K5 Gebäudezustand
- K6 städtebauliche Qualitäten
- K7 städtebauliche Mängel
- K8 Maßnahmen

1. Aufgabenstellung

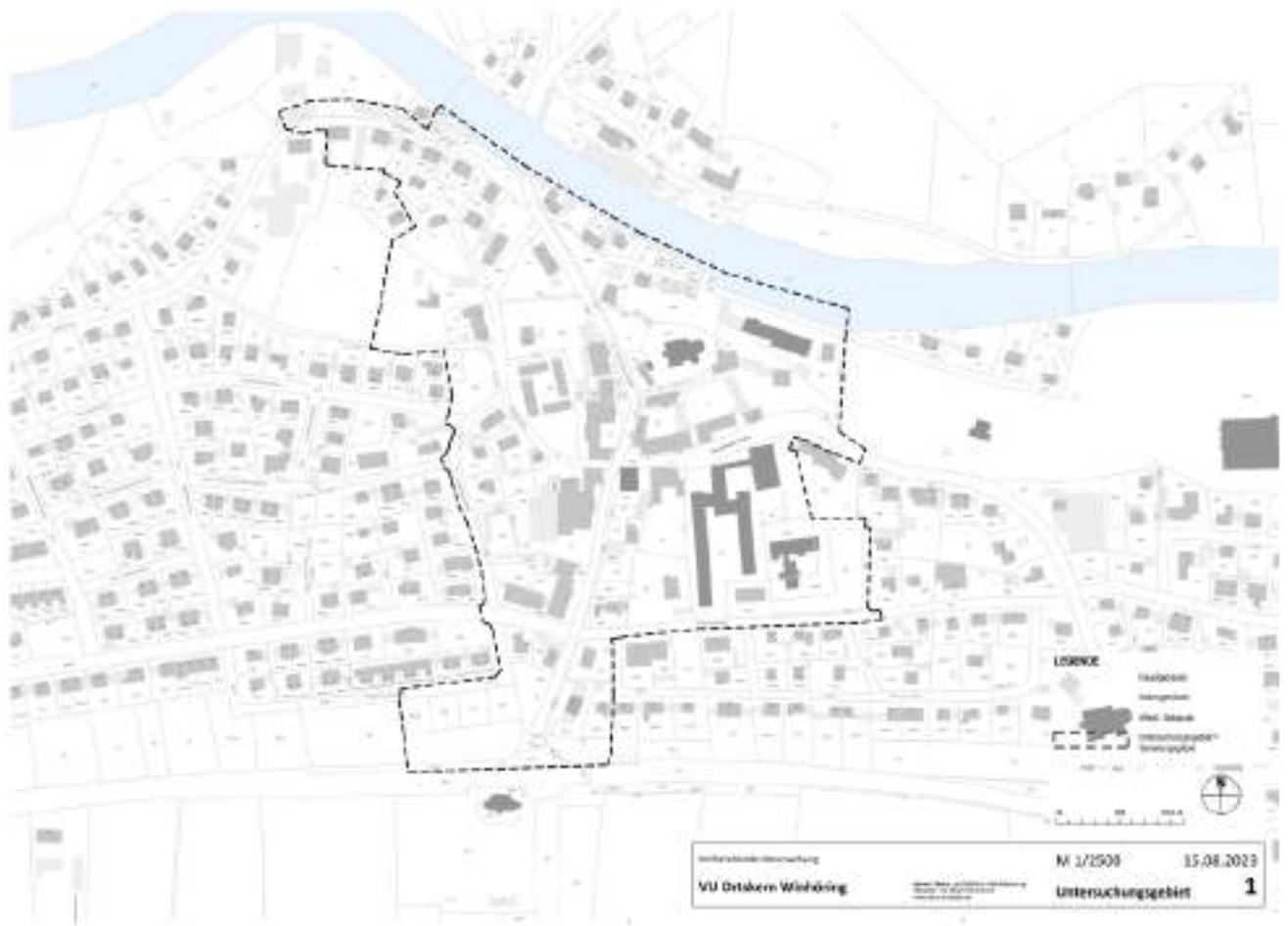
a) Anlass und Ziel

Die Gemeinde Winhöring möchte die 2009 erstellte VU gemäß §141 BauGB aktualisieren und an zwischenzeitlich geänderte Bedingungen anpassen.

Ausgangspunkt ist das Untersuchungsgebiet des Ortskerns Winhöring der vorliegenden VU. Geänderte Funktionen und Qualitäten sollen aufgenommen und die 2009 beschriebenen Ziele und Handlungsfelder angepasst werden, ebenso der Maßnahmen- und Kostenplan.

Die Bürger und wichtige Akteure sollen dabei einbezogen werden.

b) Untersuchungsgebiet



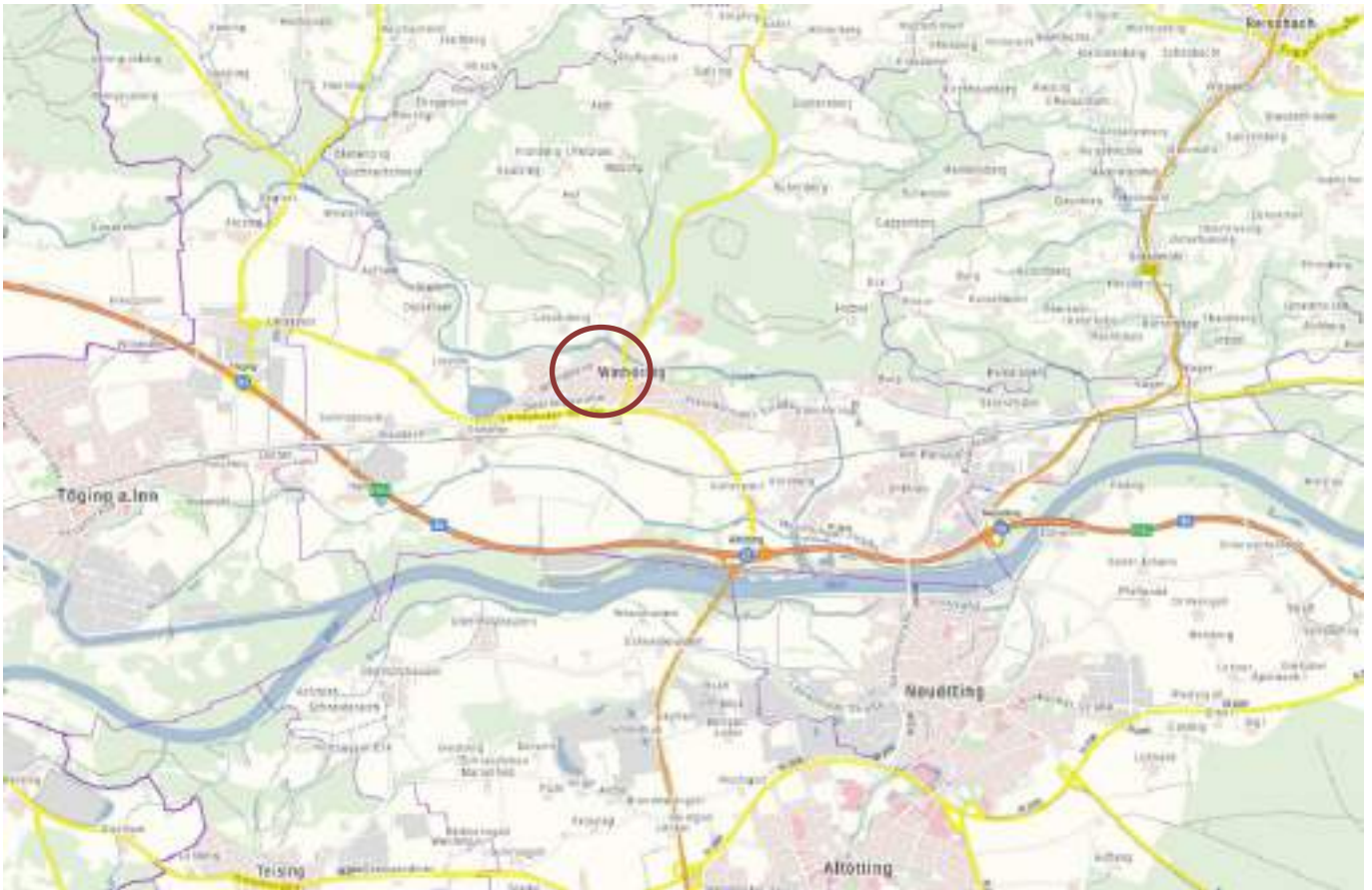
Das Untersuchungsgebiet umfasst das Untersuchungsgebiet der ursprünglichen VU 2009 und entspricht weitgehend dem 2020 ausgewiesenen Sanierungsgebiet.

c) Zeitlicher Ablauf

| | |
|-------------|---|
| 27.01.2023 | Auftrag |
| 04.05.2023 | Besprechung Geschäftsleiter Herr Linner, Beginn Bestandsaufnahme |
| 29.06.2023 | Besprechung wichtiger Akteure |
| Herbst 2024 | Bürgerbeteiligung durch Fragebogenaktion |
| 13.02.2025 | Abstimmung Verwaltung |
| 01.04.2025 | Abstimmung ROB, Städtebauförderung |
| 27.05.2025 | Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat |

2. Grundlagen

a) Lage und Raumstruktur



Winhöring befindet sich im Alpenvorland in der Region Südostoberbayern, am Rande des Unterbayerischen Hügellandes im Mündungsdreieck zwischen Isen und Inn.

Lage im Raum / Verkehrsanbindung

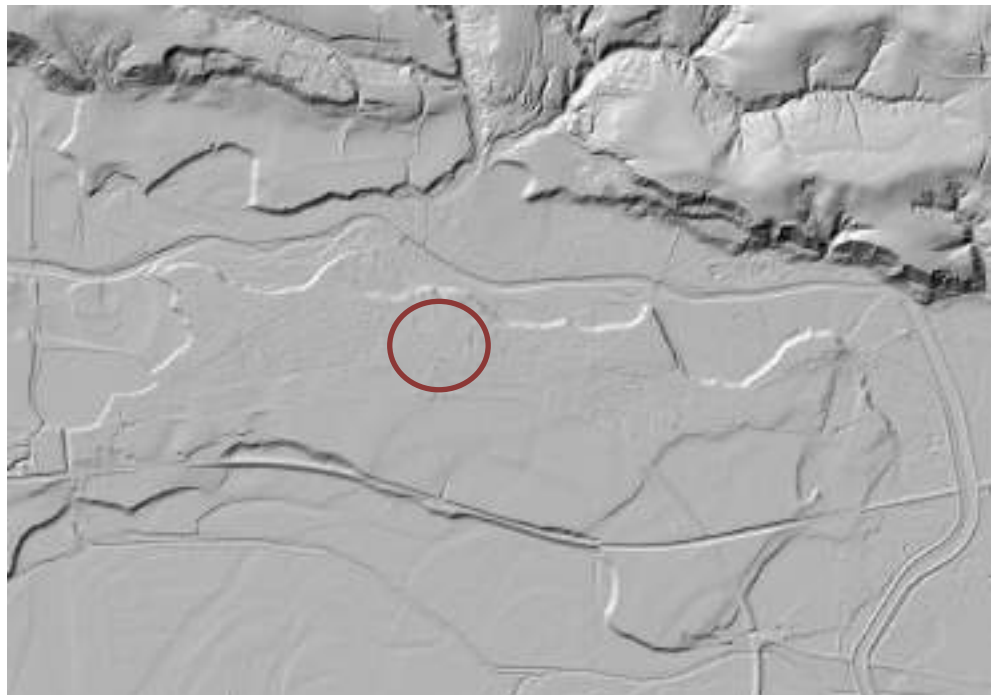
Der Ort liegt rund 90 km östlich der Landeshauptstadt München, 85 km südwestlich von Passau und ca. 70 km nordwestlich von Salzburg, in unmittelbarer Nähe zu den Kreisstädten Altötting und Mühldorf am Inn in der Tourismusregion Inn-Salzach.

Autobahnanschlüsse befinden sich in Töging und Altötting. In wenigen Minuten erreicht man die Hauptarbeitsregion im Landkreis - „das Chemie-Dreieck“. In der Kreisstadt Mühldorf ist man ebenfalls in unter 15 Minuten. Durch den Lückenschluss der A94 ist die Landeshauptstadt München in knapp 50 Minuten erreichbar.

Im Ortsteil Eisenfelden befindet sich ein Bahnhof an der Strecke Mühldorf und Simbach. Bushaltestellen befinden sich im Ort vor der Schule (Schulbusse) und an der Kreisstraße AÖ35 am Beginn des Ortskerns.

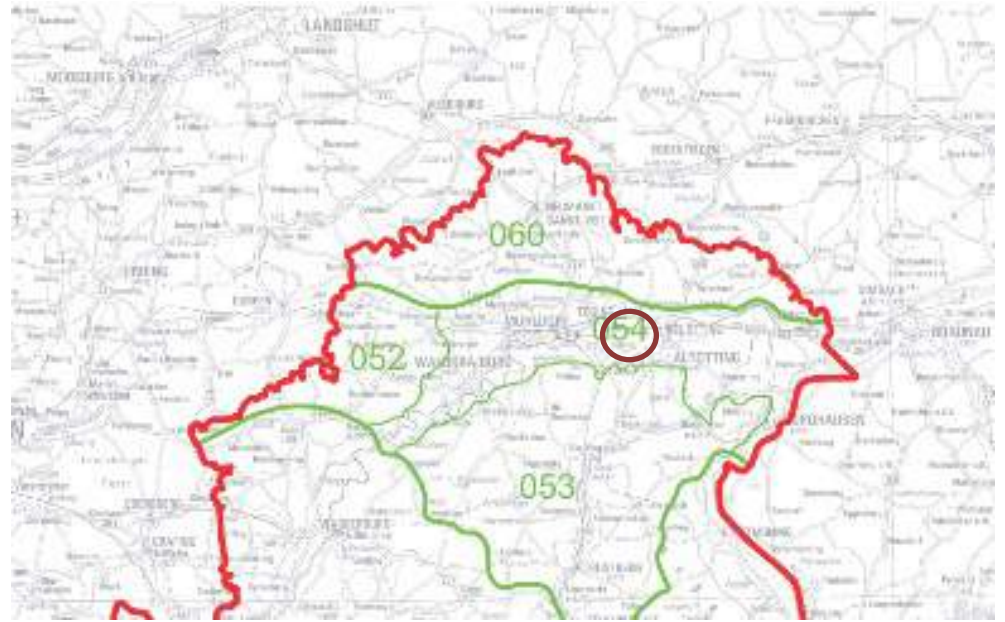
Nachbargemeinden

- im Süden: Der Inn bildet die natürliche Grenze zu den Nachbarstädten Altötting und Neuötting,
- im Westen grenzt Winhöring an die Stadt Töging am Inn,
- im Norden an die Gemeinde Pleiskirchen,
- im Osten an Gemeinde Reischach.



Bayernatlas Relief

Naturräumliche Gliederung



Regionalplan Südostoberbayern 2018

Das Gemeindegebiet liegt im Mündungsdreieck Isen-Inn. Im Süden grenzt die Gemeinde in einer Auenlandschaft an den Innstrom, im Norden erhebt sich ein steil ansteigender, schluchtenreicher Bergwald, das Holzland. Dazwischen befindet sich der Isengau, eine Ebene, die im West Osten von den Wasserläufen Isen und Inn umschlossen wird.

Das Gemeindegebiet liegt auf der Grenze der Inn-Isar Schotterplatte:

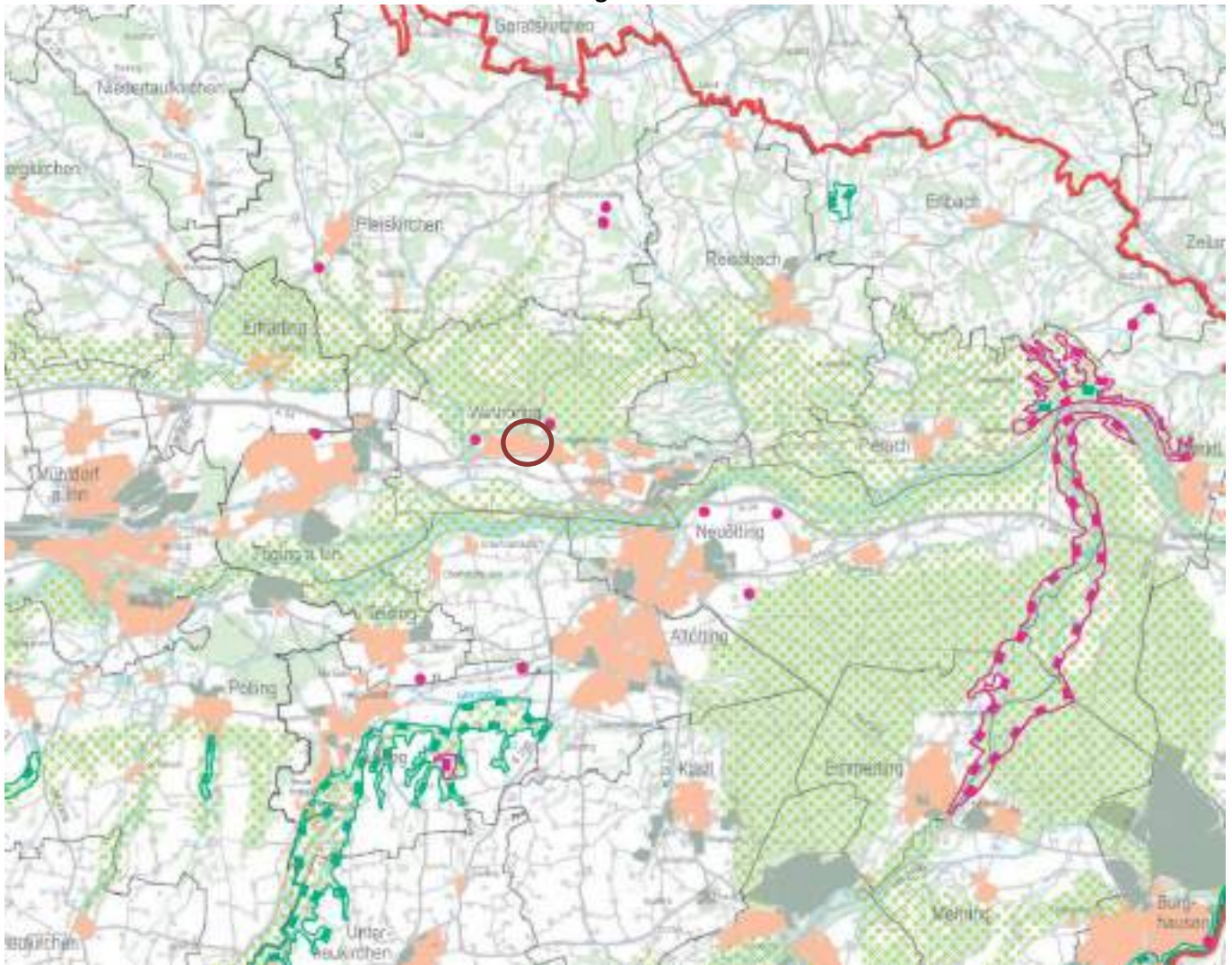
- Unteres Inntal (54)
- Alzplatte (53)

Die Haupteinheit 054 „Unteres Inntal“ durchzieht die Landkreise Mühldorf am Inn und Altötting mit etwa 370 km². Hier konzentrieren sich auf relativ kleiner Fläche die Flusstäler von Inn, Isen, Alz und Salzach, die zum großen Teil wegen ihrer ökologischen Bedeutung als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind. Zusätzlich liegen in dieser Haupteinheit auch noch die größten Waldgebiete der Region nördlich des Alpengebietes.

Entsprechend der Naturräume bestehen im Gemeindegebiet verschiedene Voraussetzungen hinsichtlich:

| | |
|------------|--|
| Boden | tertiäre und quartäre Formationen |
| Geologie | alluviale Flussschotter- und Feinsandablagerungen |
| Relief | +400m ü.NN Pfarrdorf, bis+461 m ü.NN Aufhammerhöhe |
| Klima | Hügelland mit mildem Klima (Kälteabweisenden Faktoren im Norden und wärmestauenden Klima im Süden) mittlere Jahrestemperatur 7,1 °C mittlere Niederschlagsmenge 730 mm |
| Vegetation | hoher Anteil an Waldflächen an den Berg hängen, ausgedehnte Grünlandwirtschaft im Talbereich |

Landschaft und Nutzung



I. Erfordernisse der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorranggebiet

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

 keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen

Siedlungsflächen (Stand: August 2016)

in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Flächen

 Wohnfläche, gemischte Baufläche und Gemeindefläche

 Gewerbliche Fläche, Industriegebiet und Versorgungsfläche

Schutzgebiete und -objekte (Stand: 2. Fortschreibung von 2005)

 Naturschutzgebiet

 Naturschutzgebiet = 5 ha oder Naturdenkmal (Bayerisch)

 Naturpark

 Naturpark


 Landschaftsschutzgebiet

Verkehr (Stand: September 2018)

 Eisenbahn (mit Haltepunkt)

 S-Bahn

 Regionalbahn

 Schlepplift

 zusammenhängendes Skigebiet

Rad und Wanderwege



Fernwanderwege (rot)
Fernradwege (grün)

Bayernatlas



örtliche Wanderwege (gelb)
Radwege (grün)

Bayernatlas

b) Bevölkerungsentwicklung

Rückblick:

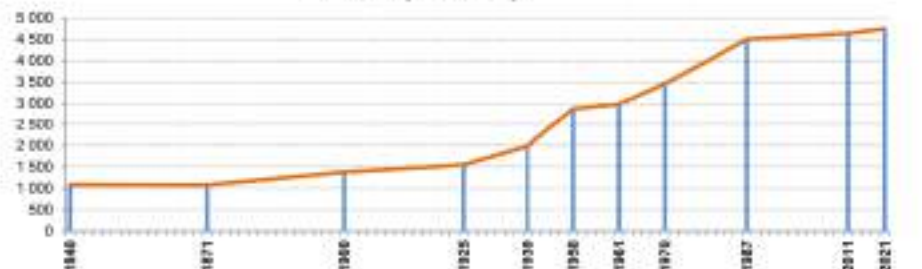
09-171-137 Winhöring

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

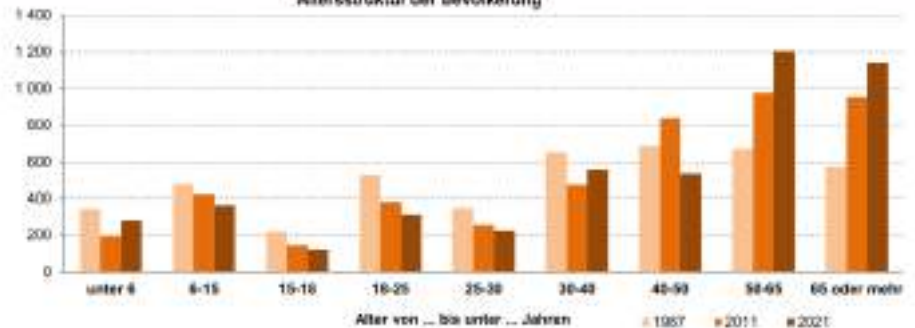
| Vorkürzung bzw. Zensus | Bevölkerung | | Einwohner je km² | Jahr | Bevölkerung am 31. Dezember | | |
|------------------------------|-------------|---|---------------------|------|-----------------------------|---------------------------------------|------|
| | insgesamt | Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in % | | | insgesamt | Veränderung zum Vorjahr ¹⁾ | |
| | | | | | | Anzahl | % |
| 01.12.1840 | 1 534 | 337,8 | 43 | 2012 | 4 594 | - 15 | -0,3 |
| 01.12.1871 | 1 576 | 341,2 | 43 | 2013 | 4 597 | 3 | 0,1 |
| 01.12.1900 | 1 379 | 344,2 | 35 | 2014 | 4 685 | 88 | 1,9 |
| 18.06.1925 | 1 548 | 356,7 | 42 | 2015 | 4 716 | 31 | 0,7 |
| 17.06.1939 | 1 891 | 376,4 | 40 | 2016 | 4 809 | 93 | 2,0 |
| 13.09.1950 | 2 874 | 65,2 | 115 | 2017 | 4 803 | - 6 | -0,1 |
| 06.06.1961 | 2 980 | 78,1 | 119 | 2018 | 4 801 | - 2 | -0,0 |
| 27.06.1970 | 3 401 | 37,1 | 136 | 2019 | 4 785 | - 16 | -0,3 |
| 25.05.1987 | 4 501 | 3,1 | 180 | 2020 | 4 737 | - 48 | -1,0 |
| 08.05.2011 | 4 638 | 2,3 | 185 | 2021 | 4 747 | 10 | 0,2 |

¹⁾ Einschließlich befristeter Korrekturen

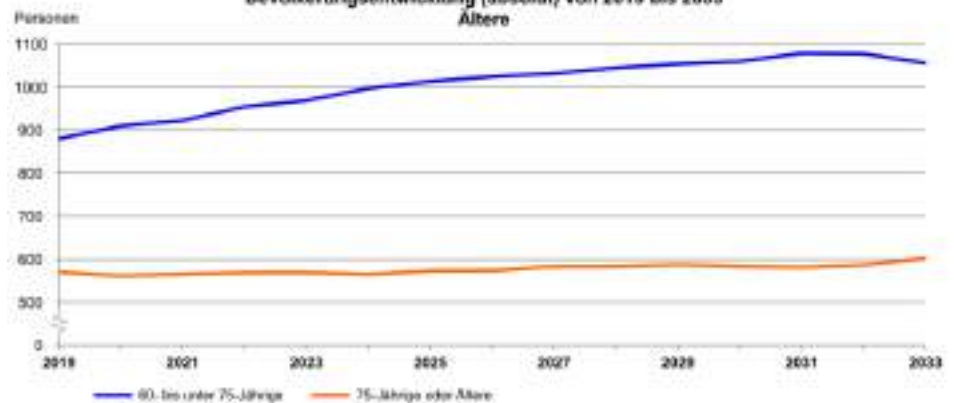
Bevölkerungsentwicklung



Altersstruktur der Bevölkerung

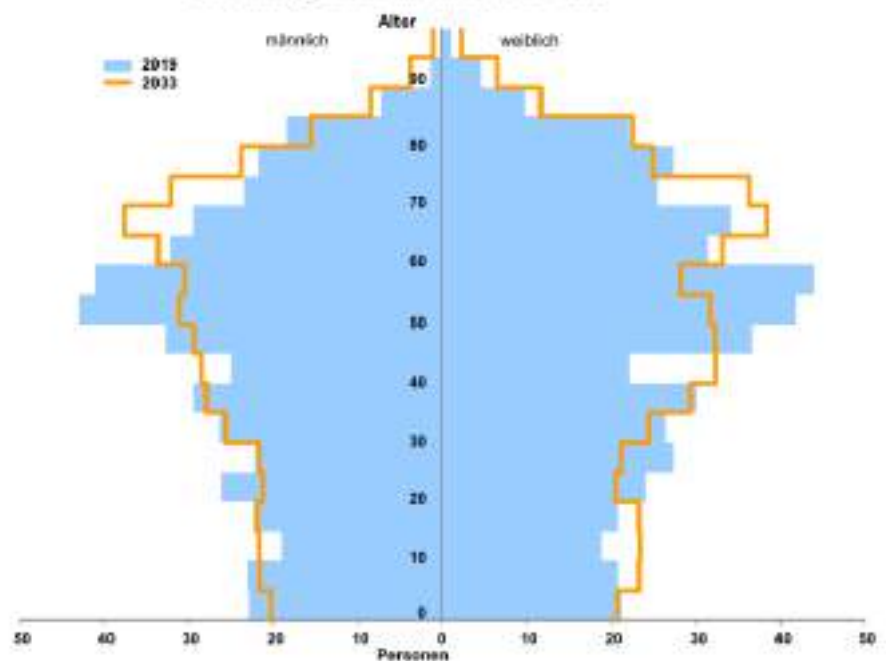


Prognose:

Bevölkerungsentwicklung (absolut) von 2019 bis 2033
Alters

| Bevölkerungs- stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 4 785 | 761 | 2 892 | 1 132 |
| 2020 | 4 740 | 750 | 2 850 | 1 140 |
| 2021 | 4 740 | 750 | 2 850 | 1 140 |
| 2022 | 4 740 | 750 | 2 840 | 1 140 |
| 2023 | 4 730 | 770 | 2 810 | 1 160 |
| 2024 | 4 730 | 770 | 2 800 | 1 160 |
| 2025 | 4 730 | 770 | 2 790 | 1 170 |
| 2026 | 4 730 | 780 | 2 760 | 1 190 |
| 2027 | 4 730 | 790 | 2 720 | 1 220 |
| 2028 | 4 720 | 800 | 2 690 | 1 230 |
| 2029 | 4 720 | 800 | 2 670 | 1 250 |
| 2030 | 4 720 | 790 | 2 650 | 1 280 |
| 2031 | 4 720 | 800 | 2 630 | 1 290 |
| 2032 | 4 720 | 800 | 2 610 | 1 310 |
| 2033 | 4 720 | 800 | 2 600 | 1 320 |

Bevölkerungsskizze* im Jahr 2019 bzw. 2033



Quelle Bayer. Landesamt für Statistik

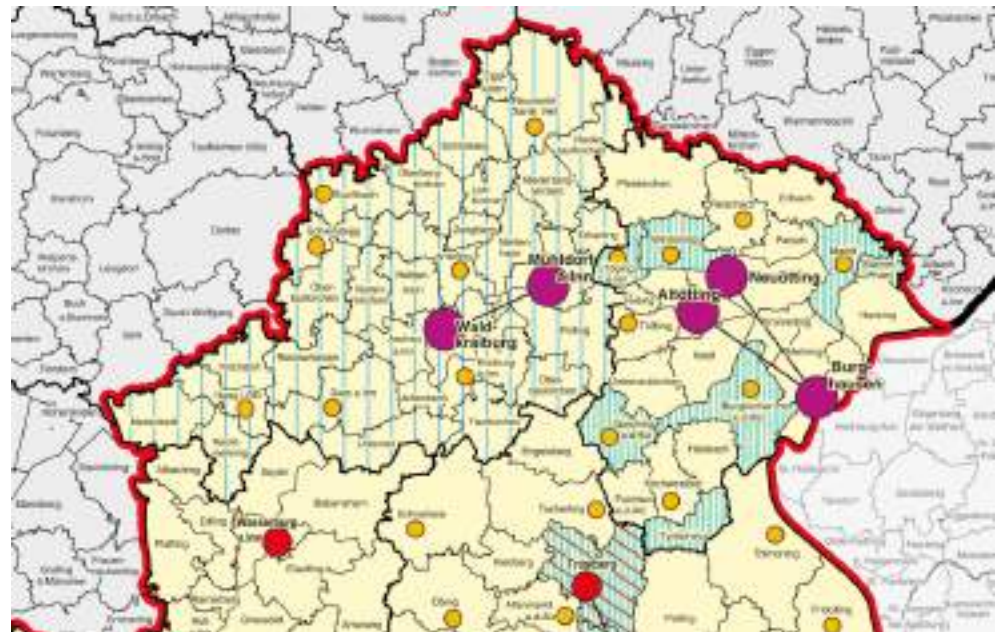
Die Bevölkerung zeigte einen sprunghaften Anstieg zwischen 1950 und 1970. Seitdem verlief das Wachstum relativ stabil und erreichte um 2019 das Maximum mit ca. 4785 Einwohnern. Es wird ein minimaler Rückgang bis 2033 prognostiziert. Die wesentliche Änderung betrifft die Zusammensetzung der Altersgruppen. Während die unter 18-Jährigen stabil bleiben, verringert sich die Anzahl der zwischen 18- und 65-jährigen. Die Gruppe der über 65-Jährigen nimmt dagegen zu.

c) Vorgaben der Regional- und Bauleitplanung

Regionalplan Südostbayern

Die Gemeinde Winhöring, Landkreis Altötting ist Teil des ländlichen Raums der Region 18 „Südostbayern“

Winhöring ist als Grundzentrum und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.



Ziele des Regionalplans

-  Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

-  Oberzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
-  Mittelzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
-  Verdichtungsraum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
-  Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
-  Grenze der Region

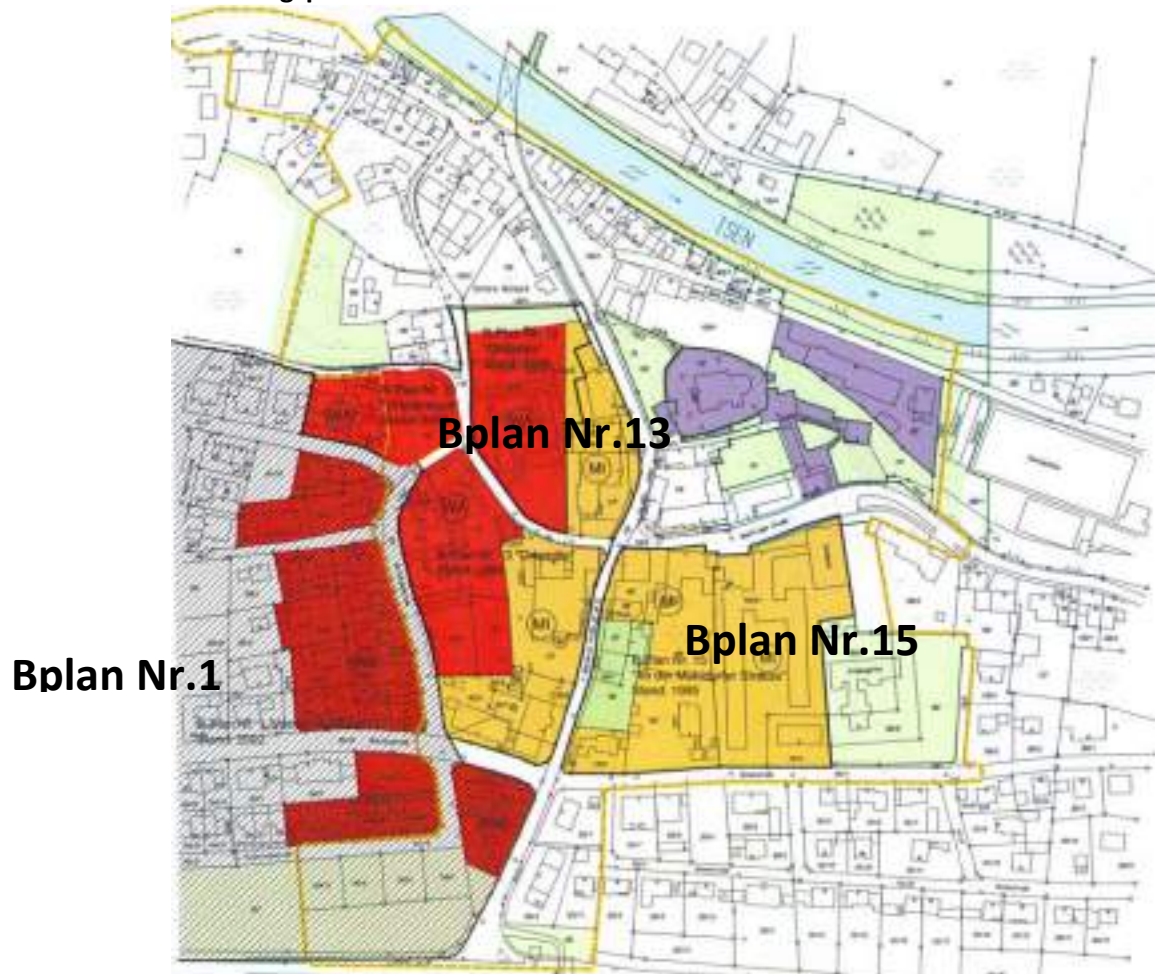
Flächennutzungsplan

Auszug FNP (1981, geändert 1994)



Der Ortskern ist geprägt von einem Mischgebiet, Dorfgebiet und Flächen für Gemeinbedarf, die neuer ausgewiesenen Gebiete sind überwiegend als Wohngebiete.

Bebauungspläne



Übersicht Auszug VU 2009

Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet:

Bebauungsplan **Nr. 15** – An der Mühlendorferstrasse (1995)



Im Gegensatz zum FNP sind die dortigen Flächen für Gemeinbedarf hier als Mischgebiet ausgewiesen.

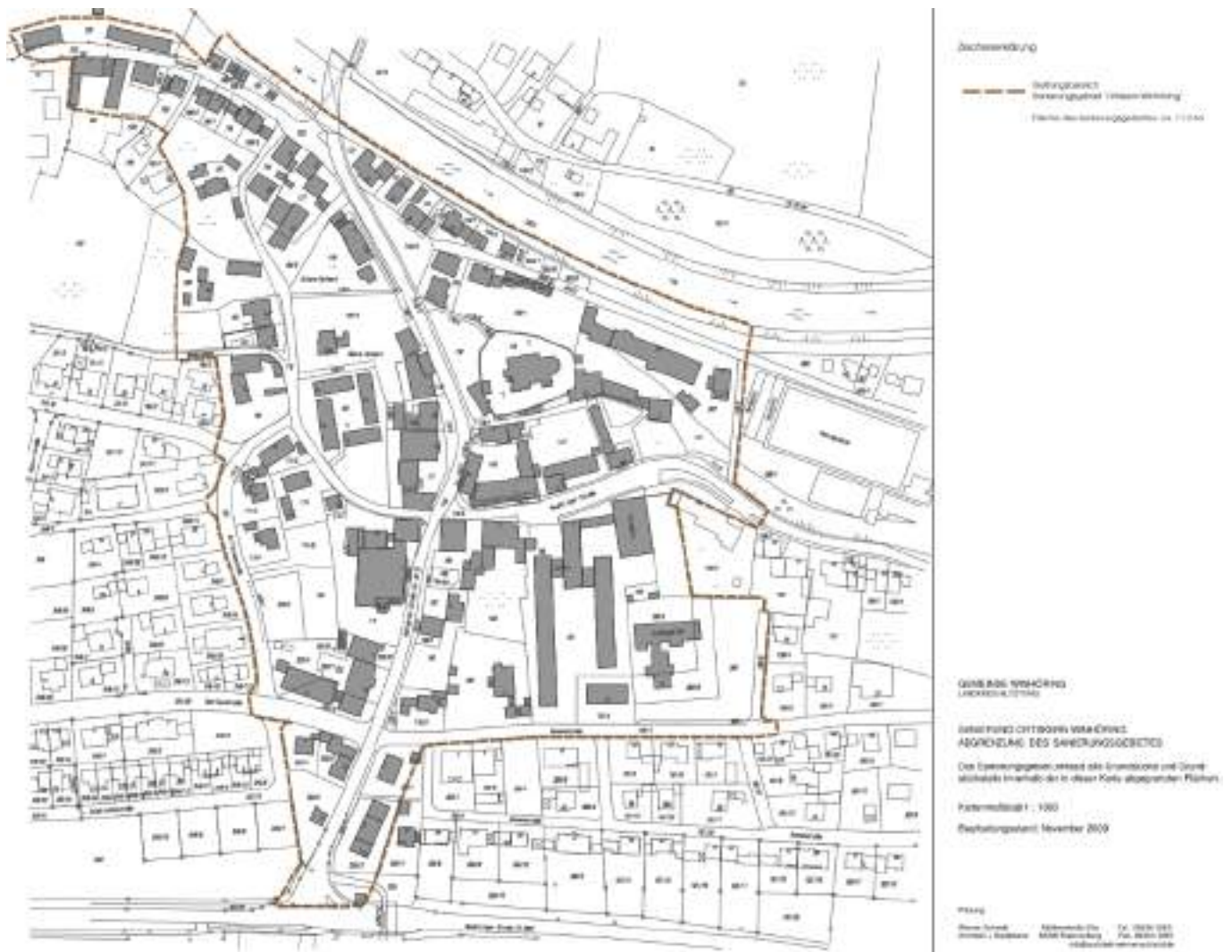
Bebauungsplan **Nr. 13** Ortsmitte (1994)



Bebauungsplan **Nr. 1** Winhöring West (2006)



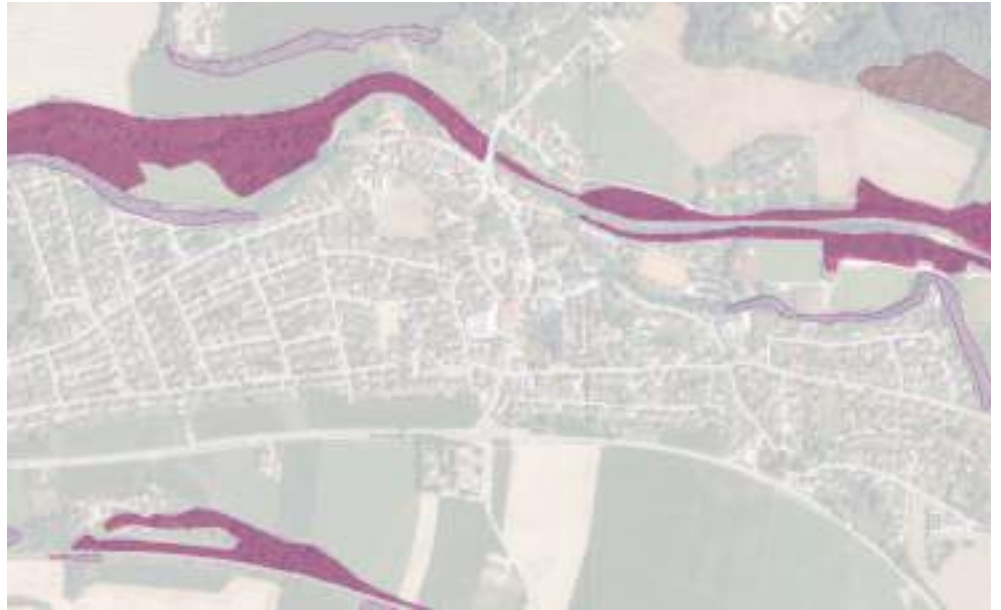
Sanierungsgebiet



Gemäß §§ 142 und 143 BauGB wurde wegen Vorliegen von städtebaulichen Missständen ein Sanierungsgebiet am 21.01.2020 festgelegt.

Biotop und Schutzgebiete

Biotope (Biotopkartierung Flachland)



Auszug Bayernatlas

Im Wesentlichen bestehen die Biotope aus:

- Eichen-Eschen-Hangwälder
- Grauerlen-Auenwald
- Feldgehölz, naturnah längs des Bahndamms

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler



Auszug Bayeratlas

Wichtige Baudenkmäler:

- Kath. Kirche St. Maria, sog. Feldkirche, Saalkirche, 15. Jh., mit Kapellenerweiterungen von 1636 und 1655
- Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, spätgotische Anlage, 2. Hälfte 15. Jh.
- Pfarrhof, Barockanlage; nordöstlich zweigeschossiger Wohnbau mit Arkaden, Balustraden und Turm, bez. 1728

Außerhalb des Untersuchungsgebiets

- Schloss Winhöring, sog. Schloss Frauenbühl; Vierflügelanlage um geschlossenen Innenhof, 1622

3. Bestandsaufnahme und Analyse

a) Siedlungsentwicklung

Geschichte und Zeitstrahl

Winhöring ist nach einem bajuwarischen Edelman namens Winiher benannt, der als Gefolgsmann des Herzogs einen Teil des sich in dieser Gegend ansiedelnden Bayernstammes angeführt hat. Bis vor kurzem ging man davon aus, dass Winhöring als Uiniheringa zum ersten Mal 953 urkundlich als Eigentum des Päpstlichen Stuhls erwähnt wurde. Neueste Nachforschungen in den Urkunden der Bischöfe von Freising haben jedoch ergeben, dass bereits am 13. Februar 816 dem damaligen Bischof Wiesen, Wald und Gewässer in Winhöring übertragen wurden. 1018 schenkte Kaiser Heinrich II. den Ort dem Domkapitel des Bistums Bamberg, das über 400 Jahre lang die Herrschaft behielt. Nach wechselnden Geschicken kam die Hofmark Winhöring 1721 schließlich an die Grafen zu Toerring-Jettenbach, unter deren Herrschaft sie zu einem gesunden Gemeinwesen gedieh.

(Quelle Webseite der Gemeinde)

Winhöring wurde im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern 1818 eine selbständige politische Gemeinde. Bis in die Nachkriegszeit war Winhöring stark landwirtschaftlich geprägt, lediglich im Ortsteil Eisenfelden waren und sind einige größere Produktionsbetriebe ansässig. Heute ist Winhöring hauptsächlich eine Wohngemeinde.

Kurzer historischer Überblick:

| | |
|---------------|--|
| 3-2Tsd v.Chr. | Erste Anzeichen von Siedlungsspuren |
| 2Jh v.Chr. | Funde deuten auf eine Ansiedlung |
| 816 n. Chr. | In Urkunden der Bischöfe von Freising Erwähnung einer Schenkung in Winhöring |
| 946-953 | Erwähnung einer Ansiedlung Uiniheringa |
| 953 | Winhöring wird Bestandteil des päpstlichen Patrimoniums |
| 1018 | Winhöring wird Besitztum des Bistums Bamberg |
| 1721 | Hofmark wird Eigentum der Grafen zu Toerring-Jettenbach |
| 1818 | Verwaltungsreform: wird selbstständige politische Gemeinde |
| 1848 | Durch Aufhebung der Patrimonialgerichtsbarkeit endet die Hofmark Winhöring |
| 1967 | Eingemeindung von Teilen der aufgelösten Gemeinde Eggen |

Siedlungsentwicklung

Urkataster 1808 -1864



Urkataster ca. 1860 (Bayernatlas)

„Topographie und Flusslandschaft, Eigentumsverhältnisse und Verkehrszwänge prägen die Flurformen und Geographie der Siedlung. Es entstehen Siedlungsbereiche unterschiedlicher wirtschaftlicher und sozialer Struktur, die Untere- und Obere Hofmark. Prägend für Winhöring sind die regional typischen Vierseithöfe. Der Ortskern mit der Kirche und dem Herrenhaus ist eine Mischung aus Straßen- und Haufendorf. An der Hofmarkstraße siedelten sich landwirtschaftliche Anwesen mit regionalem Haus und Hofformen an. Die Entwicklung an der Mühlgasse folgt der Flussaue unter Voraussetzung der Wasserkraft für Mühle und Handwerk. Im Ort befinden sich zwei Kirchen. Die katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul, eine dreistufige gotische Hallenkirche aus dem 15. Jahrhundert. Zusammen mit dem barocken Pfarrhof bildet sie ein markantes städtebauliches Ensemble. Dem Siedlungsgrundriss südlich vorgelagert, in exponierter Lage an der Wegkreuzung zur Neuöttinger Straße (B299) und Mühlendorfer Straße, befindet sich die spätgotische Feldkirche, eine frühere Wallfahrtskirche.“

(VU 2009)

Zwischen 1900 -1950

„Die traditionellen Hausformen haben sich um 1900 erhalten.

Der Ort dehnt sich im Laufe der Jahre durch zahlreiche Erweiterungen und Ergänzungen aus. Die Landwirtschaft dominiert als Erwerbszweig. Es sind Auflösungstendenzen erkennbar. Die Wohnsiedlungstätigkeit nimmt zu. Der Schulneubau verdrängt die großzügigen Grünanlagen südöstlich des Ortskerns. Wohnbebauung oder Umbauten sowie Bau einer Schule in den 1950'er ergänzen das Gebiet. An der Mühlgasse entwickelt sich eine Wohnbebauung. Das Rathaus stellt sich mit der Kirche um Pfarrhof als zentraler Punkt der Gemeinde dar. Südlich des Pfarrhofs befindet sich eine barocke Gartenanlage, die vermutlich Bestandteil des Pfarrhofes war.“

(VU 2009)



(Bayernatlas) Winhöring 1950

Nach 1950

„Nach 1950 finden umfassende Erweiterungen durch Wohngebiete nach Westen und Osten statt. Die Landwirtschaft, sowie die traditionellen Hofformen, sind nur noch vereinzelt anzutreffen. Mit dem Rückgang der Landwirtschaft an der Hofmark und Mühlgasse wird eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung eingeleitet. Die historischen Siedlungsformen lösen sich auf. Einzelne neue Gebäude oder Hausgruppen haben die historische Bautradition zeitgemäß interpretiert. Die bauliche Entwicklung schiebt sich im Süden bis an die Neuöttinger Straße (B299).“

(VU 2009)



(Bayernatlas) Winhöring 1965



(Bayernatlas) Winhöring 1992



(Bayernatlas) Winhöring 2024



Schwarzplan 2023 - eigene Darstellung



Auch liegt hier nordöstlich der Isenbrücke das Schloss Frauenbühl der Grafen Törring-Jettenbach im Wald eingebettet, eine markante barocke Schloss- und Gartenanlage. Außer die im Süden der Isen liegende Hofmark wird von der barocken Kirche St. Peter und Paul mit angeschlossenem Pfarrhof als markante Landmarke überragt. Das ehemalige Dorf ist durch den abfallenden Hang in die Obere und Untere Hofmark geteilt.

In der zwischen dem Inn und der Isen situierten Schotterebene wirkt die spätgotische Feldkirche Mariä Namen als weithin sichtbare Landmarke an der Landshuter Straße (ehem. Bundesstraße) und markiert den Ortseingang.

Die vorhandenen Gensteige sind oftmals schmal und teilweise unterbrochen, so dass ein Straßenseitenwechsel erforderlich wird (Höhe St Peter und Paul). Bei der Kreuzung am Rathaus besteht eine mangelhafte Fußgängerquerung. Zwar besteht eine Bedarfsampel an der Kreuzung Sonnen zur Mühldorfer Str. aber nur zur Querung dieser. Die Querung der Sonnenstr ist dagegen verbesserungsbedürftig. Auch in der Unteren Hofmark in der Mühlgasse fehlt ein durchgängiger Gehweg. Die abseits der Straßen geführten Wege sind teilweise in einem verbesserungsbedürftigen Zustand, insbesondere die Treppenanlage von der Neuöttinger Str. zu den im Isental gelegenen Sportplätzen und Wanderwegen.

d) Nutzung



Der Handel und Dienstleistungsbereich im Erdgeschoss zeigt eine zunehmende Leerstandsproblematik, vor allem in den Gebäuden die in den 1960-1980 errichtet wurden, fehlt es oftmals an einer attraktiven Nachnutzung.

Die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind vorhanden.

Defizite bestehen in Räumlichkeiten für Vereine, Jugend und Erwachsenenbildung.

Neben der Bibliothek im Pfarrhof befindet sich die VHS im Kindergarten. Zwi-

schenszeitlich wurde in der Schule ein Jugendtreff eingerichtet.

Es fehlt eine öffentliche Toilettenanlage.

Spielflächen und vor allem attraktive Treffpunkte sind nicht ausreichend vorhanden.

Die Grundversorgung durch den Lebensmittelmarkt ist gut.

vorhanden. Ein weiteres Café und eine Gastwirtschaft stehen leer, da diese nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen dürften.

Der Veranstaltungsort Hofmarktsaal befindet sich im OG neben dem Lebensmittelmarkt, die zugehörige Gastronomie ist nur zeitweise bei Veranstaltungen geöffnet. Zudem leidet die Attraktivität darunter, dass ein Zugang über eine Treppe zum 1.OG grundsätzlich schwierig und durch die Verlagerung des Supermarkteingangs inzwischen wenig attraktiv und unbelebt ist. Ein fehlender ausreichend großer Freisitz erschwert zudem eine durchgängige Nutzung als Restaurant.



Weitere Einzelheiten zur Bewertung



Veranstaltungssaal „Hofmark“, Mühldorfer Str. 2

- Fehlende Nachfrage aufgrund der Lage im Obergeschoss
- Wenig attraktives Umfeld
- isoliert, ohne Stammgastronomie
- kein großzügiger Freisitz



Bauernhaus mit Stadel, Denkmal, Mühldorfer Str. 5

- + regionaltypische Bebauung
- + Lage im Ortskern
- Lehrstand
- sehr mangelhafter Bauzustand



Wohn- und Geschäftshaus, Mühldorfer Str. 8

- leerstehend Gastwirtschaft
- ehem. Geschäfte mit wenig Publikumsverkehr
- Vorplatz wird von vorhandenen Stellplätzen bedrängt
- daher wenig Aufenthaltsqualität



Wohn und Geschäftshaus, Mühldorfer Str. 6

- + teilweise ursprüngliche, erhaltenswerte historische Bebauung
- leerstehende Apotheke
- leerstehende Arztpraxis
- schmaler Gehweg
- sanierungs- und modernisierungsbedürftig



Gebäude Neuöttinger Str. 1

- sanierungs- und modernisierungsbedürftig
- nur Gehweg durch Arkaden, Nutzungsrecht
- Längsparken vor Arkade
- nicht barrierearm



Kreuzung Baadergasse – Mühldorfer Str.- Neuöttinger Str.

- Fußgängerquerung unzureichend
- Schmale unzureichende Gehwege

Ehemaliges Café, Obere Hofmark 11

- Leerstand
- in „die Straße geschobenes“ Lager im UG; Terrasse im EG
- Engstelle
- Gehweg unterbrochen

Freifläche vor Kirche und Mesnerhaus, Oberer Hofmark 1

- + attraktiver Ausblick
- + Potential als Treffpunkt
- + Brunnen
- + bei denkmalgeschützter Friedhofsmauer
- aufwertungsbedürftig
- Zuwege schlechter Zustand

Mesnerhaus

- Sanierung und Umbau läuft
- + prominente Lage /Torbildung zum Kirchareal
- Leerstand
- Stark sanierungsbedürftig
- Frage nach Nutzung

Platz vor Mittelschule, Neuöttinger Straße

- + Raum- und Platzbildung
- + Neugestaltung Eingangsbereich mit Brunnen
- Verkehrsbelastung-(inkl. Parken)
- Fußwege meist schmal und teilweise gestört
- Problematik Hol- und Bring Situation bei Stoßzeiten Schule

Pavillons, Denkmal, Nähe Neuöttinger Str.

- + barockes Relikt des Pfarrgartens
- schlechter Bauzustand
- keine adäquate Nutzung
- Zugänglichkeit, öffentliche Wirksamkeit



Platz bei Unterer Hofmark 1

- + Neugestaltung
- Nutzung fast ausschließlich als Parkplatz
- wenig Aufenthalt



- neg. Ausstrahlung raumbildendes ehem. Laden
- Leerstand
- Funktionsfrage
- Sanierungsbedürftig
- + Stadel prägnant für Ortsbild
- stark sanierungsbedürftig



Mühlgasse

- + Noch dörflich geprägter Bereich
- unklare, unterbrochene Fußwegführung
- schmale Gehwege



- + erhaltenswerte Hofstelle einschl. Nebengebäude
- Bauzustand
- Teilleerstand



- + erhaltenswerte Mühle
- Bauzustand
- Leerstand
- Nutzungsfrage

f) Qualitäten



- Identitätsstiftend ist die Obere und Untere Hofmark mit seiner dörflichen Bau- substanz als Ursprung der Siedlungsentwicklung.
- Landschaftlich prägend ist die Lage auf dem Hochufer der Isen. Die deutliche naturräumliche Zäsur wird durch den Höhengsprung und dem Flusslauf der Isen zur südlich gelegen Landschaft geprägt.
- Das wichtigste Baudenkmal sind die Pfarrkirche und der angegliederte Pfarrhof als Keimzelle des Dorfes, zudem wirkt der Kirchturm als Landmarke.
- am Ortseingang im Süden liegt am Übergang in die Landschaft die Feldkirche mit dem örtlichen Friedhof. Der Kirchturm ist weithin sichtbar und markiert die Einfahrt von der Kreisstraße (ehemaligen Bundesstraße) in den historischen Dorfkern.
- ergänzend zu erwähnen ist das etwas weiter entfernt, außerhalb des Untersuchungsgebietes gegenüber am nördlichen Hochufer der Isen gelegene Schloss Frauenbühl

g) Mängel



- Das historische Ortsbild des Dorfes wurde durch bauliche Entwicklung der jüngeren Neuzeit stark überformt.
- Einige als in der letzten VU als ortsbildprägende gekennzeichnete Bauwerke sind zwischen abgebrochen.
- Die einst ursprüngliche dörfliche Bebauung droht unterzugehen.
- Die Aufenthaltsqualität im Ortskern könnte verbessert werden, insbesondere die platzartige Aufweitung der Neuöttinger Straße zwischen Schule und Pfarrhof ist stark vom Parken geprägt, bei der Verengung zum Café besteht hohe Konkurrenz zum Gehen.
- Gehwegbeziehungen sind meist wenig attraktiv, schmal und teilweise auch unsicher.
- Der Ortseingang im Norden mit der Brücke über die Isen ist lediglich verkehrstechnisch gestaltet.
- es gibt wenige Sitzmöglichkeiten
- es gibt wenige oder nur mangelhafte Treffpunkte

h) Bürgerbeteiligung

Befragung wichtiger Akteure

Es fanden Besprechungstermine statt, um die Sichtweise wichtiger Akteuren, deren Wünsche und Anregungen kennenzulernen.

Folgende Gruppen wurden befragt:

- Vertreter Seniorenbeauftragter, AWO, VdK, Bund der Senioren
- Vertreter Kindergarten
- Vertreter Schule, Kinder- und Jugendbeauftragter
- Vertreter Altenclub
- wichtige Schlüsseleigentümer

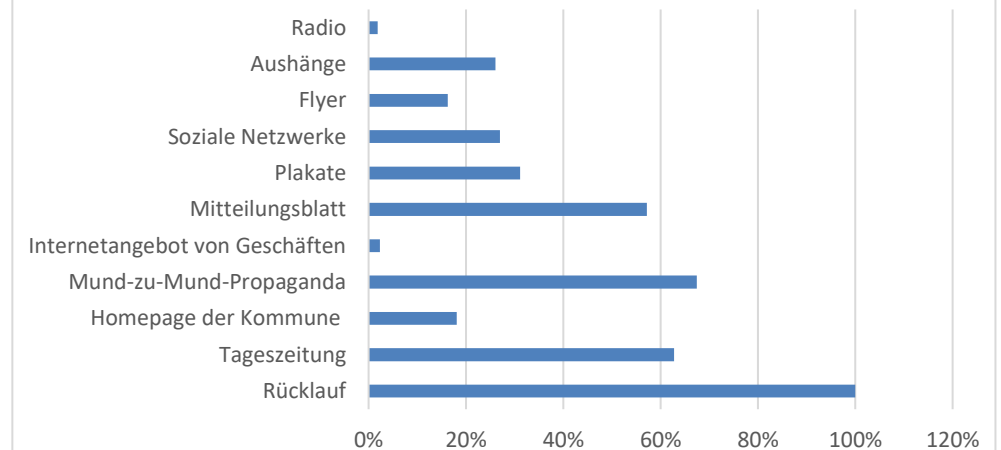
Fragebogenaktion

Auf Wunsch der Gemeinde wurde anstelle einer Bürgerversammlung eine Fragebogenaktion durch die Gemeinde im Herbst 2024 durchgeführt, um ein möglichst breit gestreutes Meinungsbild zu erlangen. Die Befragung wurde im Gemeindeblatt veröffentlicht. Jeder könnte daran anonym teilnehmen, insoweit stellt die Befragung keine repräsentative Umfrage dar, da sie nur aktive Bürger erreicht. Eine Differenzierung nach Altersgruppen fand nicht statt.

Es wurden 215 ausgefüllte Fragebögen der Gemeinde übergeben. Das Ergebnis stellt sich folgendermaßen dar:

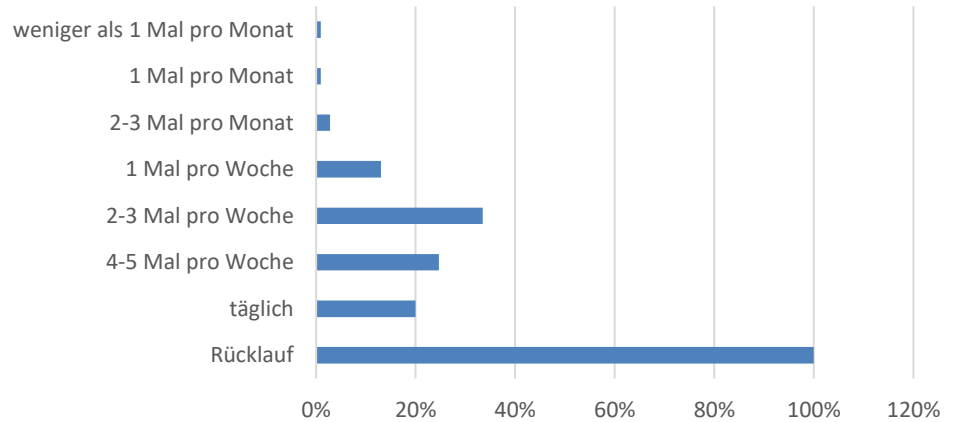
The image shows a survey form titled "Fragebogen zur Meinung der Winhöringer". It contains several sections with checkboxes and text boxes for respondents to provide information and their opinions on local issues.

1) Wie informieren Sie sich über das, was in der Ortsmitte von Winhöring los ist?



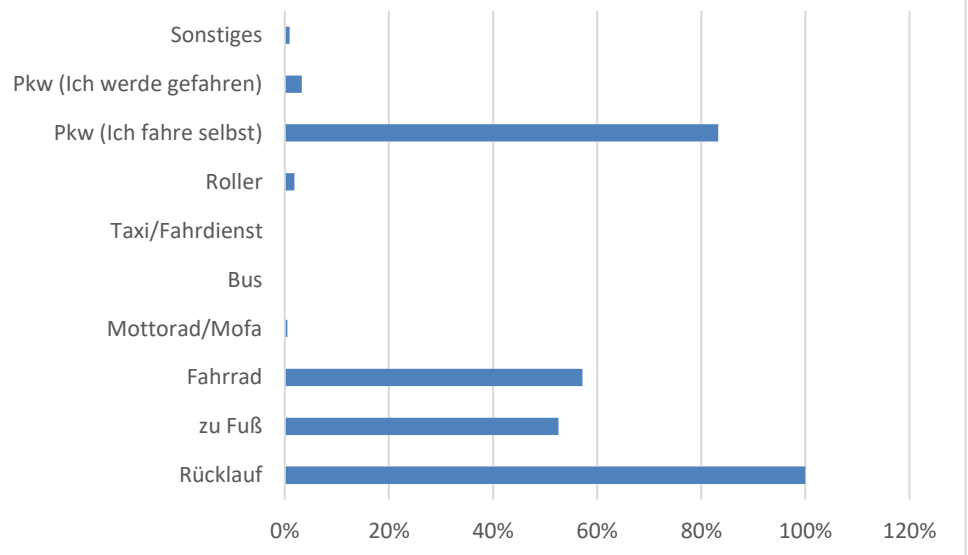
Tagezeitung, Mitteilungsblatt und Mund zu Mundpropaganda spielen bei ca 60 % der Befragten eine große Rolle.

2) Wie häufig suchen Sie für gewöhnlich die Ortsmitte von Winhöring auf?



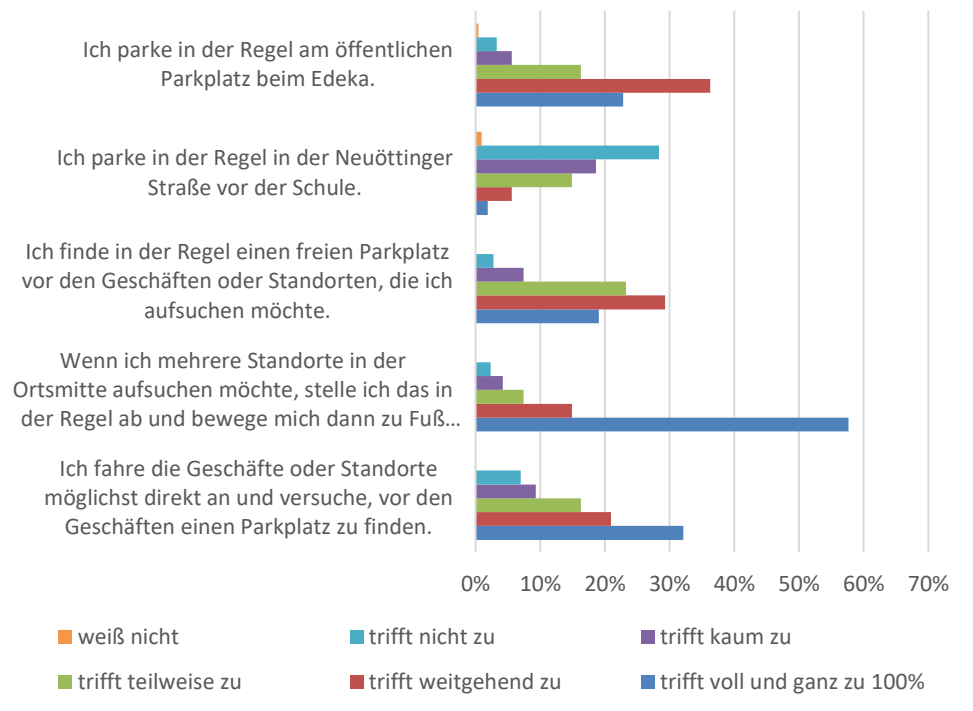
Die Besuchsfrequenz ist weniger hoch, der Schwerpunkt liegt bei 2-3mal die Woche.

3) Wenn Sie die Ortsmitte von Winhöring aufsuchen, wie erreichen Sie diese normalerweise?



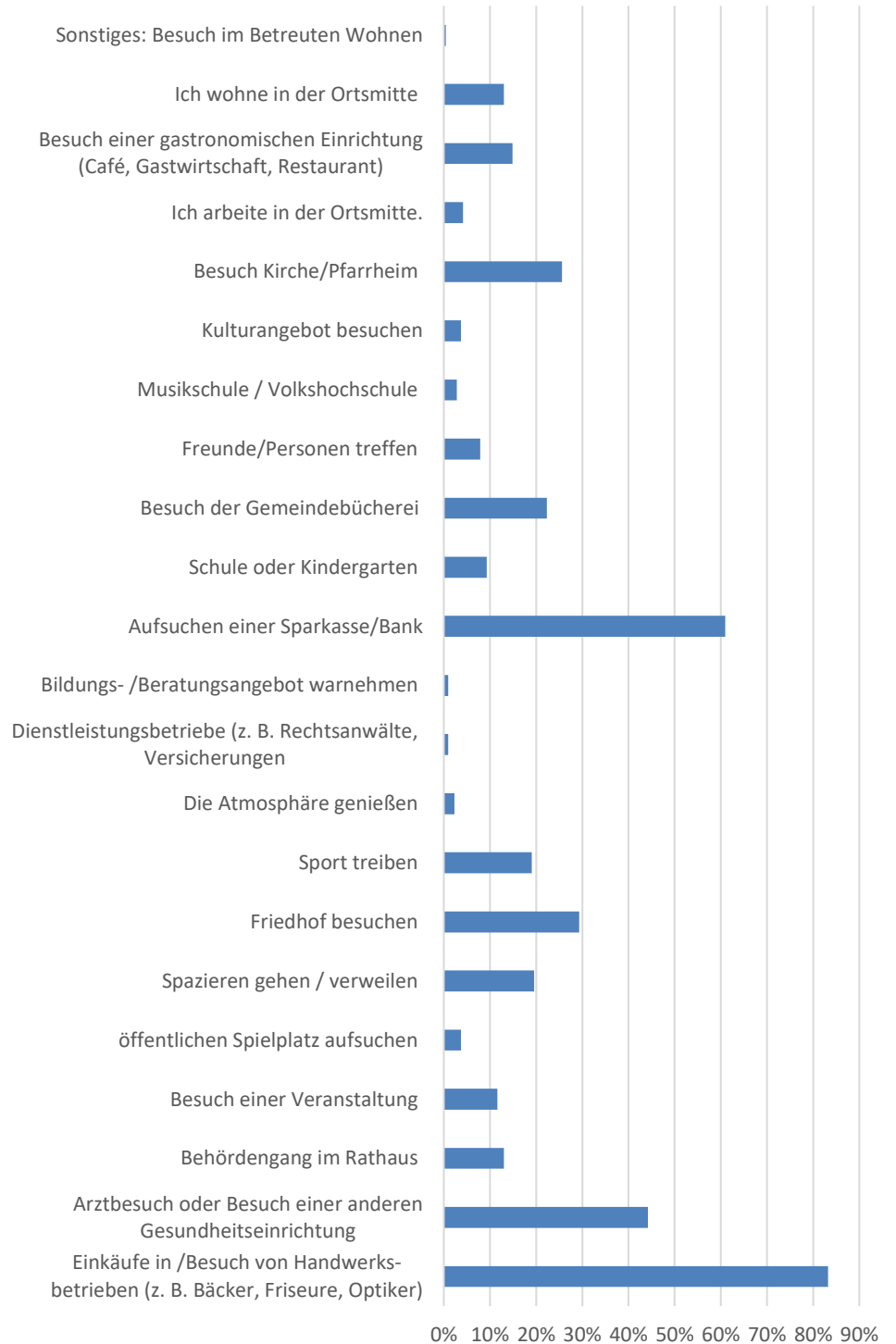
Der überwiegenden Teil (über 80%) der Befragten kommt selbst mit dem PKW, aber auch ca jeweils 50% nutzen das Rad, bzw geht zu Fuß.

4) Sofern Sie mit dem Pkw in die Ortsmitte fahren: Wie zutreffend sind folgende Aussagen?

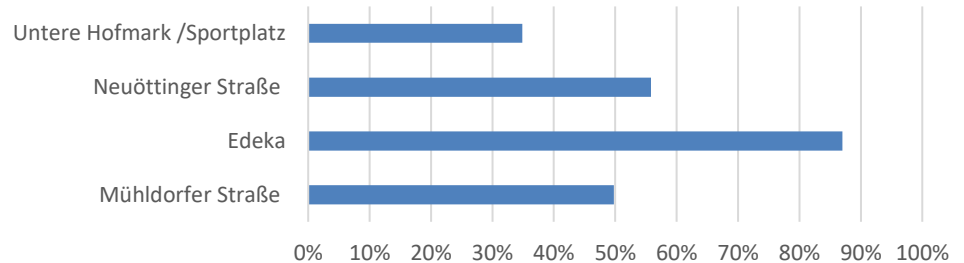


Das Fahrzeug wird meist/oft beim Lebensmittelmarkt abgestellt, weitere Orte werden von dort zu Fuß aufgesucht. Viele fahren direkt am Ziel einen Parkplatz an.

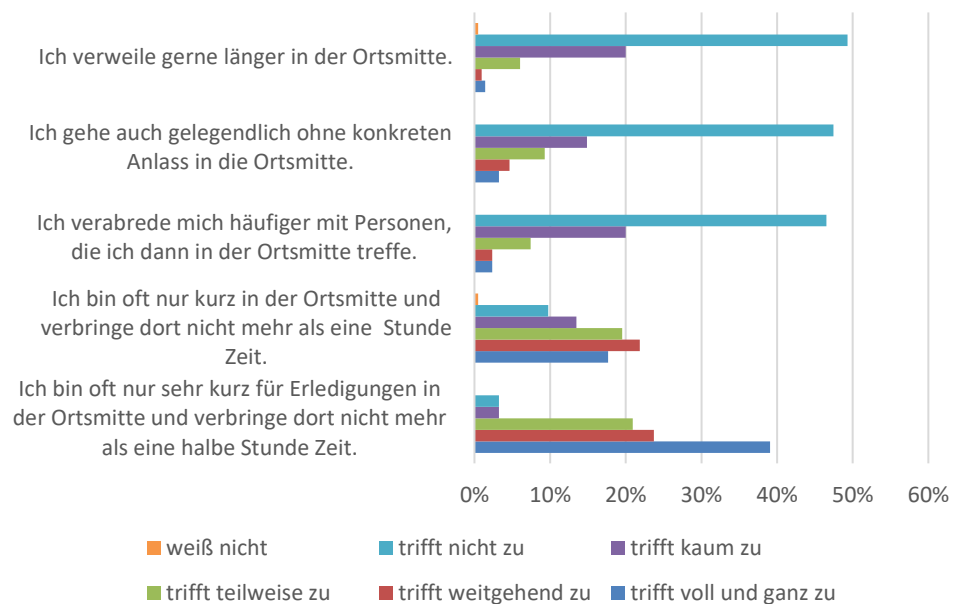
5) Wenn Sie bitte an die letzte Woche zurückdenken: Was haben Sie innerhalb dieser Woche in der Ortsmitte gemacht?



6) Wenn Sie bitte an die letzte Woche zurückdenken: Welche Bereiche haben Sie in diesem Zeitraum aufgesucht?

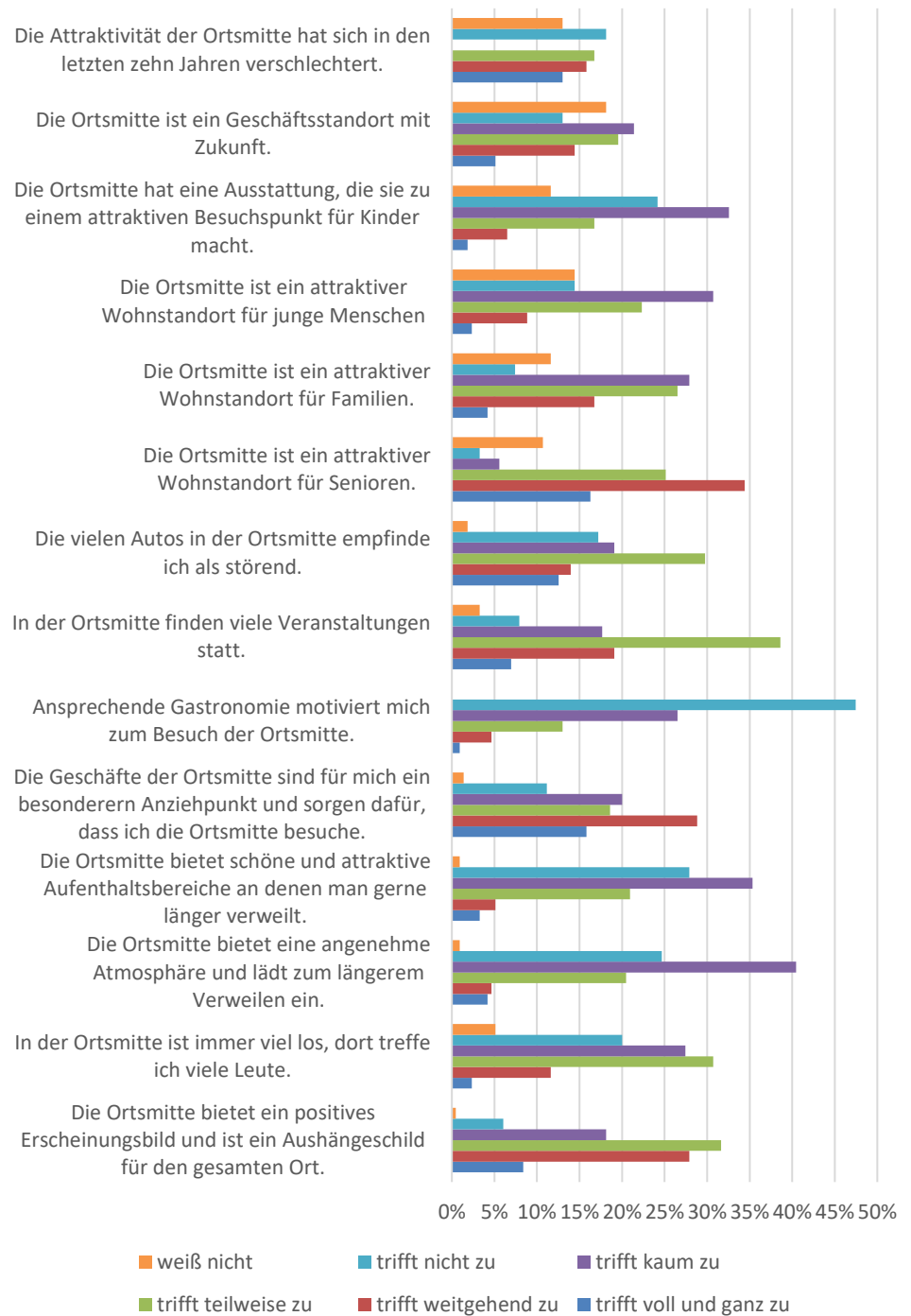


7) Wenn Sie an Ihr Verhalten in der Ortsmitte denken, wie stark sind folgende Aussagen für Sie zutreffend?



Weit am Meisten werden neben der Bank die Handwerksbetriebe aufgesucht. Treffpunkte, freier Aufenthalt, Kulturangebote etc spielen kaum eine Rolle. Die Ortsmitte wird insgesamt nur sehr kurz besucht und dann wieder verlassen.

12) Wie stark können Sie folgende Aussagen zur Ortsmitte von Winhöring zustimmen?



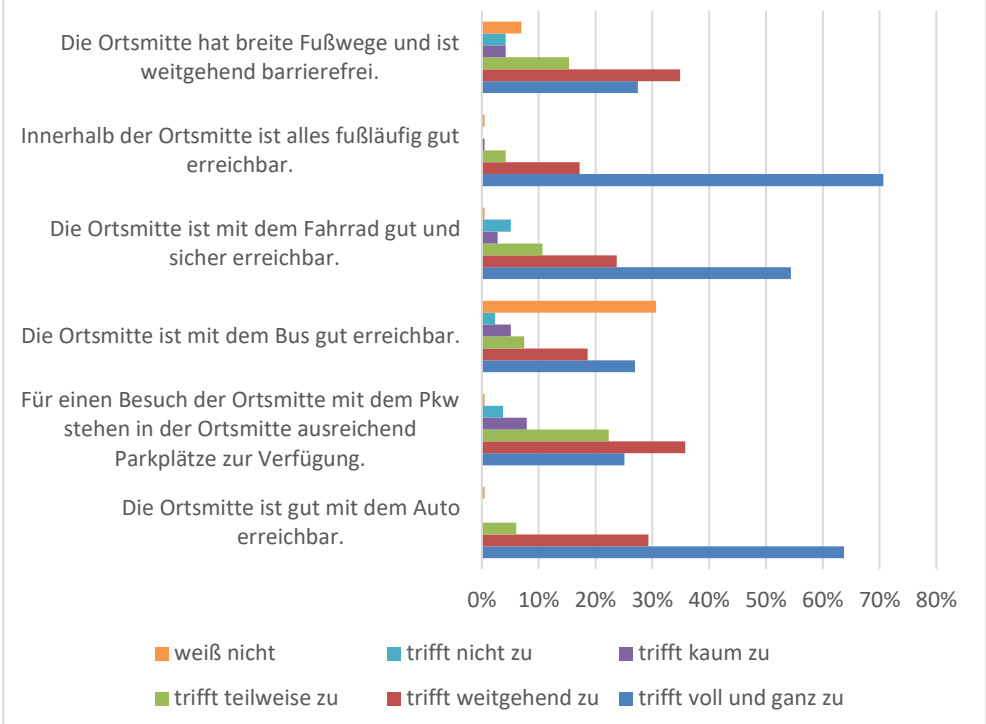
Die Veränderung der Attraktivität wird indifferent gesehen, ebenso die Zukunft als Geschäftsstandort.

Für Kinder, Junge Menschen und Familien ist die Ortsmitte eher wenig attraktiv. Gastronomie stellt kaum ein Besuchsanlass dar.

Attraktive Aufenthaltsbereiche werden oftmals vermisst, ebenso eine angenehme Atmosphäre.

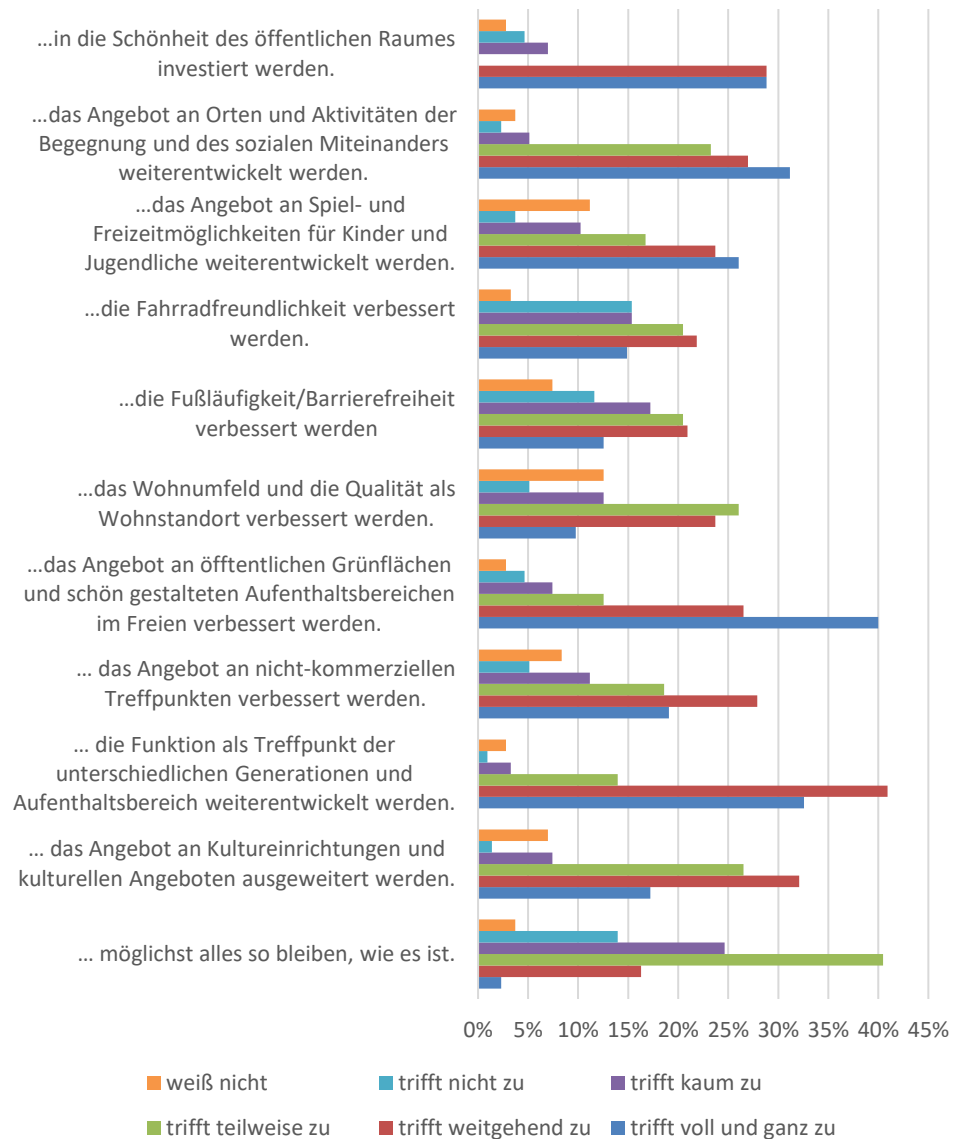
Als Aushängeschild wird die Ortsmitte eher weniger gesehen.

13) Wie stark können Sie folgenden Aussagen zur Mobilität bezüglich der Ortsmitte zustimmen?



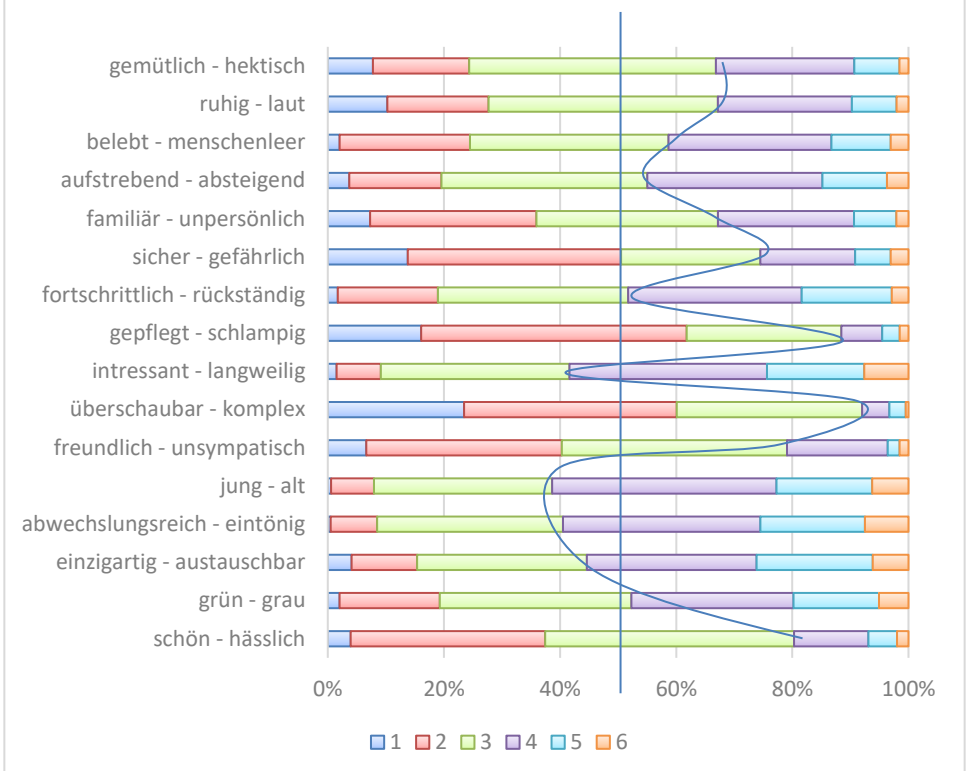
Die Erreichbarkeit mit dem PKW wird positiv gesehen, auch stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Auch für Fußgänger und Radfahrer wird die Erreichbarkeit gut gesehen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die überwiegende Mehrheit mit dem PKW kommt.

15) Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte von Winhöring zu? In der Winhöringer Ortsmitte sollte in erster Linie...



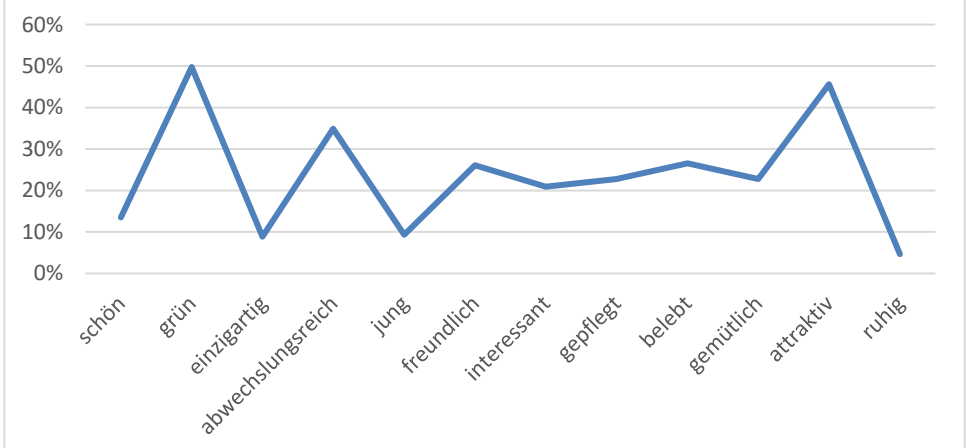
Klar zeigt sich hier der Wunsch, die Ortsmitte zu verschönern und zu einem Treffpunkt mit Freizeitmöglichkeiten zu entwickeln, insbesondere betrifft dies öffentliche Grünbereiche und Aufenthaltsorte.

16) Welche der folgenden Eigenschaften treffen auf die Ortsmitte in Winhöring jeweils eher zu?



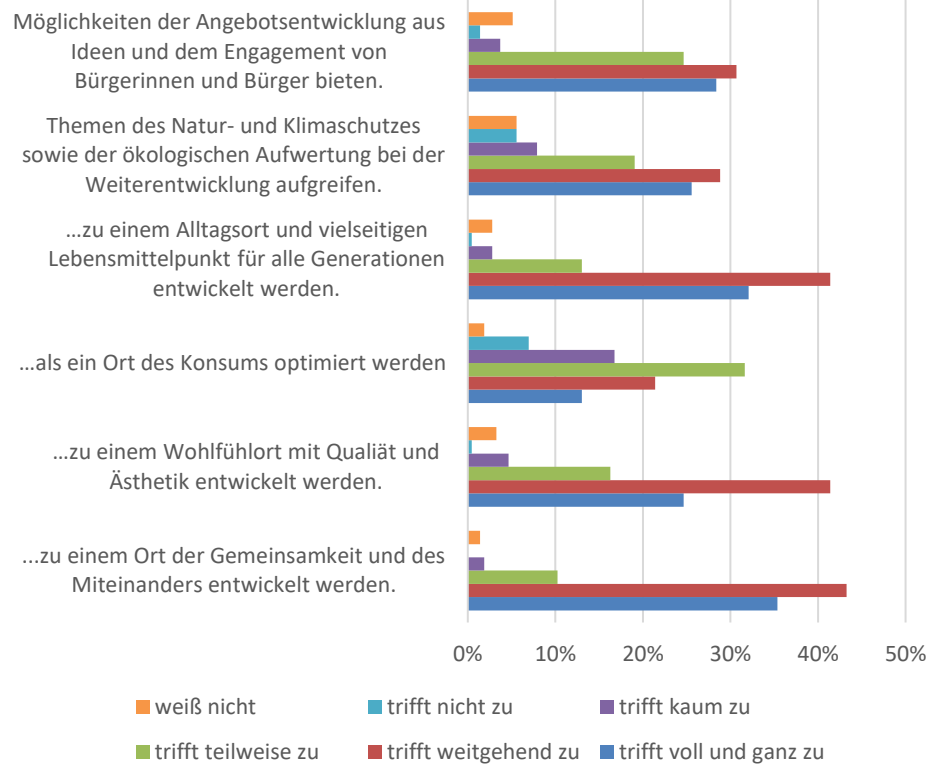
Die Ortsmitte wird in der Stimmung eher als langweilig, alt, eintönig und austauschbar wahrgenommen. Positiv wird sie eher als gemütlich, ruhig, sicher, gepflegt, überschaubar, freundlich und schön bewertet.

17) Welche drei Eigenschaften sollten in der Ortsmitte künftig stärker entwickelt werden?

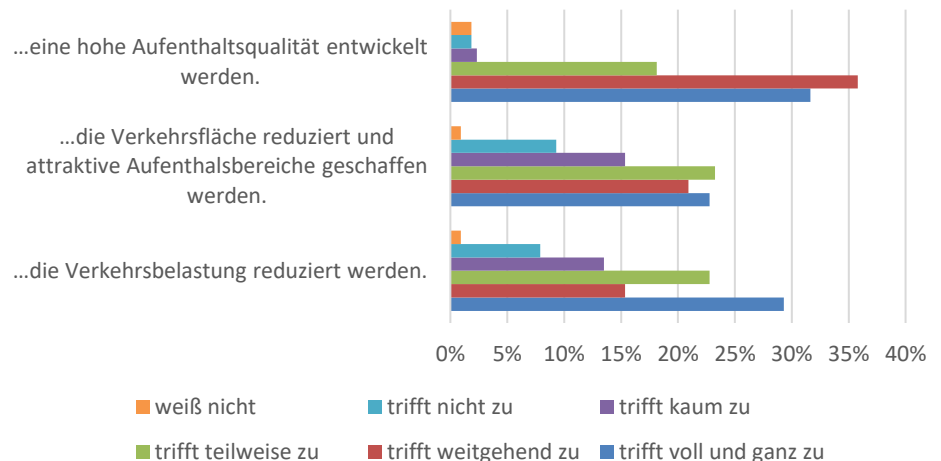


19) Wie stark stimmen Sie den folgenden Aussagen zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte von Winhöring zu?

Die Winhöringer Ortsmitte sollte vor allem auch...

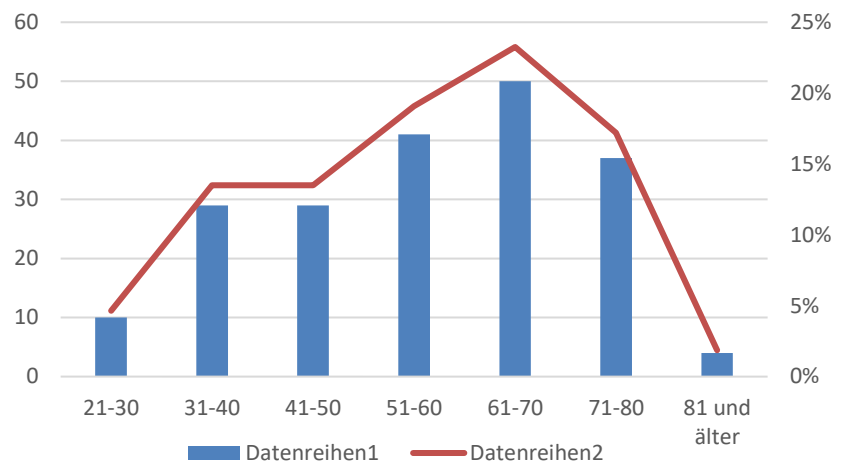


In der Winhöringer Ortsmitte sollte unbedingt...

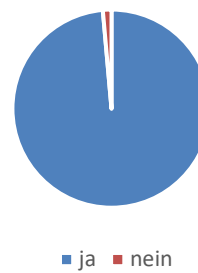


Am Meisten wünschen sich die Befragten einen grüneren, abwechslungsreicheren und attraktiveren Ort. Gestärkt werden soll die Dorfmitte als Alltags-, Wohlfühl- und Lebensmittelpunkt, weniger als Einkaufsort. Aufenthaltsqualität und Bereiche könnten zulasten des Verkehrs entwickelt werden.

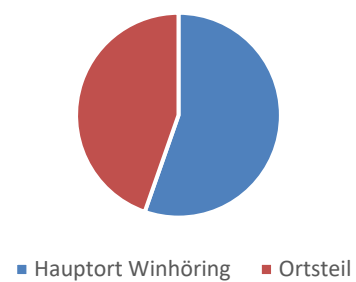
20) Wie alt sind Sie?



21) Steht Ihnen ein PKW zur Verfügung



22) Wo wohnen Sie?



Die Fragen zu 10,11,14 und 18 waren frei beantwortbar.
Dabei wurden folgende Aussagen getroffen (Nennung absteigend)

Negativ

| | |
|--|-----------|
| In der Ortsmitte fehlt die Gastronomie: | 77 |
| In der Ortsmitte gibt es zu wenig Geschäfte: | 71 |
| Der Durchgangsverkehr wird als störend wahrgenommen: | 42 |
| In der Ortsmitte fehlt ein zentraler Platz als Treffpunkt: | 32 |
| In der Ortsmitte gibt es zu wenig Parkmöglichkeiten: | 28 |
| Das Lechner-Anwesen muss unbedingt neugestaltet werden: | 25 |
| In der Ortsmitte fehlen Sitzmöglichkeiten: | 22 |
| In der Ortsmitte gibt es zu wenig Grünflächen: | 22 |
| In der Ortsmitte sollte es einen Treffpunkt für Jugendliche geben | 10 |
| In der Ortsmitte sollte die Fahrradfreundlichkeit verbessert werden: | 8 |
| Der Treppenaufgang zum Hofmarksaal ist sehr dreckig: | 6 |
| In der Ortsmitte fehlen Aktivitäten: | 8 |
| In der Ortsmitte fehlt ein Spielplatz: | 6 |

Positiv

| | |
|--|-----------|
| In der Ortsmitte ist alles Wichtige gut erreichbar vorhanden: | 49 |
| Der Bäcker Kronberger wird auch positiv wahrgenommen: | 16 |
| Die Parkplatzsituation ist gut: | 13 |
| Der alte Pfarrhof ist besonders schön: | 10 |
| Die Ortsmitte ist gepflegt | 6 |

4. Maßnahmen

Folgende Handlungs- und Maßnahmenfelder lassen sich fixieren:

harte Maßnahmen

- Freiraumgestaltung
- Vernetzung (Fuß- und Radwege, ÖPNV)
- Treffpunkte schaffen

weiche Maßnahmen:

- Identifikation und Kultur, Veranstaltungen
- Dorfleben

Private Maßnahmen

- Sanierung von den „in die Jahre gekommenen“ Gebäuden hauptsächlich der 70iger und 80iger und Beseitigung des (Teil-)Leerstands

a) Ziele

Bereits 2009 hat die Gemeinde sich mit der Vorbereitenden Untersuchung Leitlinien für die Entwicklung erarbeitet, auf denen hier weiter aufgebaut wird.

Die Herausforderungen der Gemeinde liegen hauptsächlich darin,

- das Dorfleben zu stärken, indem eine lebendige Dorfmitte geschaffen wird
- vielfältige Treffpunkte und Orte zur Freizeitgestaltung zu schaffen, auch um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen.
- Erhalt des historischen Erbes, insbesondere der profanen Bauten, von denen nur noch wenige erhalten sind.
- die Verknüpfung der Ortsteile durch sichere Geh- und Radwege zu fördern.

b) Handlungsfelder

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist stagnierend bzw. leicht rückgängig. Die Gruppe der älteren Bevölkerung über 65 nimmt prozentual zu. Die Bevölkerungsgruppe zwischen 18 und 65 nimmt ab, während die unter 18-Jährigen in etwa gleichbleibt. Durch ein verträgliches Wachstum durch maßvolle Entwicklung/Ausweisung von Bauland wird dem entgegenwirkt, wobei im Dorfkern Flächen dafür kaum verfügbar sind, ansonsten sind genügend Baugrundstücke vorhanden.

Städtebauliche Entwicklung

In der Oberen Hofmark ist das Bauflächenangebot fast erschöpft. Nachverdichtungen sind nicht zuletzt durch denkmalpflegerische Belange sowie dem Orts- und Landschaftsbild Grenzen gesetzt. Verluste ortsbildprägender und denkmalgeschützte Gebäude sind zu vermeiden, Der Erhalt, die Sanierung und Wiederbelebung ortsbildprägender Bausubstanz ist wichtig, da nur wenige Gebäude noch vorhanden sind.

An der Unteren Hofmark befinden sich noch einige traditionelle Haus und Hoflandschaften, deren Strukturen erhaltenswert sind. Bauliche Veränderungen und Nachverdichtungen sind an der vorhandenen traditionellen Hauslandschaft auszurichten.

Ortsbild

Das Ensemble der Pfarrkirche- Pfarrhof und die Feldkirche sind die beiden städtebaulichen Landmarken. Die Obere Hofmark ist das eigentliche Dorfzentrum, das allerdings durch die Entwicklungen der 70-iger und 80-iger städtisch überformt wurde. In der Unteren Hofmark befinden sich noch oftmals bäuerliche Strukturen. Die noch vorhandene historische bäuerliche /dörfliche Bebauung soll erhalten und behutsam saniert werden.

Dorfleben, Dorfgemeinschaft und Kultur

Attraktive Treffpunkte vor allem in der oberen Hofmark für alle Altersgruppen schaffen Besuchsanlässe und stärken somit die Dorfmitte als Identifikationsort. Räume für Bürger, Vereine, Jugendarbeit, Bibliothek und Veranstaltungen dienen dem gleichen Zweck. Kulturelle und gastronomische Angebote wirken unterstützend.

Wirtschaft, Versorgung und Tourismus

Die Grundversorgung im Ortskern ist durch den Supermarkt gegeben. Einzelhandel spielt kaum noch eine Rolle. Wichtig ist der Erhalt einer bevölkerungsnahen und zentralen Grundversorgung, speziell im Ortskern, Treffpunkte stärken diesen. Der Tourismus besitzt nur eine untergeordnete, ergänzende Funktion. Allerdings könnte angesichts des nahen Innradwegs, der über die Isen an Winhöring angebunden ist und des nahen barocken Schlosses Frauenbühl die Obere Hofmark/ Dorfmitte zu einem Zwischenhalt, einer Etappe entwickelt werden.

Verkehr

An der Ortseinfahrt im Norden über die Isen wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt. Die Kreisstraße liegt allerdings nicht in der Baulast der Gemeinde. Die Gehwege und Radwege sollen zur Steigerung der Verknüpfung der Ortsteile bei sich bietender Gelegenheit sicher ausgebaut werden. Das Parkplatzangebot ist ausreichend und kann ggfs. zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und attraktiven Treffpunkten geringfügig reduziert werden.

Grünordnung und Freiräume

die für das Orts- und Landschaftsbild topographisch und landschaftlich geprägten und bedeutenden Grünzüge zum Uferbereich an der Isen sind von Bebauung und störenden Nebenanlagen freizuhalten. Es werden Vernetzungen der Grünstrukturen in die Straßenräume und den Ortsrändern angestrebt. In der Unteren Hofmark sind die Streuobstwiesen zu pflegen und zu entwickeln.

Infrastruktur

Die Gemeinschaftseinrichtungen Grund- und Hauptschule, Kindergarten und Rathaus und Bibliothek sind zentral im Ortskern verankert. Für das Dorfleben ist das Angebot für kulturelle Veranstaltungen und Vereinsleben ausreichend vorhanden.

1. Lechner-Anwesen, Mühldorfer Str. 5
Laufendes Projekt, Sanierung und Umnutzung
Das leer und unter Denkmalschutz stehende Haupt- und Nebengebäude (Stallung) soll umgebaut und saniert werden.
Es soll ein Bürgerhaus mit einem Veranstaltungssaal für 100 Personen, ein öffentlich zugängliches WC mit Außenzugang im EG, ein Besprechungsraum für Vereine und im Obergeschoss OG das Heimatsarchiv entstehen.
Die Freianlagen sind einzubeziehen (s. Projekt 12)
2. Mesner Haus, Obere Hofmark 1
Laufende Maßnahme, Sanierung und Umnutzung
EG Besprechungsraum
EG öffentliches WC mit Außenzugang
Mutter-Kind Gruppe
Wohnungen

3. Feuerwehr

Verlagern und Umnutzen

Nach Verlagerung der Feuerwehr sollen die vorhandenen 5 Garagen teilweise dem Bauhof zugeschlagen, teilweise zu Probenräume für den Musikverein umgebaut werden.

Das ehemalige Vereinsheim soll umgenutzt werden, ggfs. zu einem Haus der Vereine mit Wohnung im OG.

4. Ehemalige Mühle, Mühlgasse 6

Sichern und Umnutzen

Beseitigung Leerstand, Erhalt und Sanierung des Gebäudes, Umnutzung.

Maßnahmen Wegeverbindungen/Straßenräume

5. Fuß-, Rad-und Gehwege

Anpassung und Aufwertung

Bei sich bietender Gelegenheit sind Gehwege so anzupassen, dass sie ausreichend breit werden, um attraktive und sichere Wegeverbindungen zu erlangen. Radwege sind nach Möglichkeit anzulegen und/oder auszubauen.

6. Kreuzung Bader Gasse/ Mühldorfer Straße

Anpassung und Aufwertung

Verbesserung Fußgängersicherheit durch Anlage von Gehwegen, dabei ist auf verbesserte und sichere Übergänge zu achten.

7. Gestaltung Ortseinfahrt über die Isen

Verbessern und Aufwerten

Die Ortseinfahrt bei der Brücke über die Isen soll für Fußgänger attraktiv und sicher gestaltet werden, insbesondere den Querungen soll Rechnungen getragen werden. Gleichzeitig soll das Ortsbild als Ortseingang verbessert werden.

8. Mühlgasse Gestaltung des Straßenraums

Verbessern und Aufwerten

Die Mühlgasse ist mit einem durchgängigen Gehweg nezugestalten. Die dafür notwendigen Flächen sind zu sichern oder zu erwerben. Dabei ist dem ursprünglichen dörflichen Charakter insbesondere der Nebengebäude gegenüber HsNr. 9., der ehemaligen Mühle HsNr. 6 und dem bäuerlichen Anwesen HsNr.11 Rechnung zu tragen.

Maßnahmen Treffpunkte

9. Ehemaliger barocker Pfarrgarten

Sichern, Sanieren und Neugestalten

Der barocke Garten ist aufzuwerten und nach Möglichkeit einer öffentlich zugänglichen, ggfs. zeitlich begrenzten Nutzung im Sinne eines identitätsstiftenden Treffpunktes zuzuführen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind dabei einzubeziehen.

10. Freifläche vor Kirchhof zum Treffpunkt gestalten und aufwerten
Neugestalten und Aufwerten

Der Vorplatz ist als attraktiver Treffpunkt für Bewohner und Touristen aufzuwerten, der Brunnen ist in die Neugestaltung einzubeziehen. Die Aufgänge sind angemessen und sicher zu gestalten und nach Möglichkeit ist die Sanierung des Mesner-Hauses (Maßnahme 2) in die Nutzung der Freifläche einzubeziehen. Auch die Möglichkeit eines Spielplatzes wäre zu prüfen.

11. Treffpunkt Bürgerhaus
Schaffen

Neugestaltung der Freifläche zu einem „Alltagstreffpunkt“ im Zuge der Maßnahme 1- Lechner Anwesen. Insbesondere dem Verweilen und Eltern mit Kindern ist dabei Rechnung zu tragen.

Maßnahmen Organisation und Management

12. Marketingkonzept Hofmarksaal
Beauftragen und Erstellen

d) Maßnahmenliste, Kosten- und Zeitplan

| Kostenaufstellung VU Winhöring | | | Wichtigkeit | Bemerkung | Kosten inkl. Ust (ohne Planungskosten) |
|--|------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------|---|
| | | 1=hoch, 4=wünschenswert | | | |
| <u>Maßnahmen Gebäude</u> | | | | | |
| 1 | Lechner Anwesen | Bürgerhaus | 1 | laufendes Projekt | 4.000.000 € |
| 2 | Mesner Haus | Sanieren und Umnutzen | 1 | laufendes Projekt | 1.000.000 € |
| 3 | Feuerwehr | Verlagern und Umnutzen | 3 | | keine Angabe |
| 4 | Ehem. Mühle | Sichern und Umnutzen | 2 | Privatmaßnahme | privat |
| <u>Maßnahmen Wegeverbindung/Straßenräume</u> | | | | | |
| 5 | Fuß- und Radwege | Verbessern und Aufwerten | 1 | nach Gelegenheit | je Projekt |
| 6 | Kreuzung Baaderstr. | Verbessern und Aufwerten | 2 | | 100.000 € |
| 7 | Isenbrücke | Ortseingang Gestalten | 4 | | 200.000 € |
| 8 | Mühlgasse | Verbessern und Aufwerten | 4 | | 150.000 € |
| <u>Maßnahmen Treffpunkte</u> | | | | | |
| 9 | Treffpunkt Barockgarten | | 3 | | 200.000 € |
| 10 | Treffpunkt Kirchenvorplatz | | 2 | | 250.000 € |
| 11 | Treffpunkt Bürgerhaus | | 1 | | 180.000 € |
| <u>Maßnahmen Organisation und Management</u> | | | | | |
| 12 | Marketingkonzept Hofmarksaal | | 2 | | 30.000 € |
| | | | | | 6.110.000 € |

5. Weiteres Vorgehen

Ein Sanierungsgebiet wurde erstellt und als Satzung 2020 förmlich nach BauGB rechtsverbindlich erlassen.

Eine Überarbeitung des Sanierungsgebiets ist nicht erforderlich.

Mit Billigung und Beschluss dieser Überarbeitung der VU muss gemäß §142 BauGB noch festgelegt werden, dass die Durchführung der Sanierung innerhalb von 15 Jahren nach dem Beschluss erfolgen soll.

6. Quellenangaben

- Kartenviewer Freistaats Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
- Unterlagen der Gemeinde:
 - Digitale Flurkarte, FNP, Bpläne
 - Vorbereitende Untersuchung Ortsmitte Winhöring 2009
 - Leitfaden Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring, 2021
- Eigene Fotografien © R. Heinz

7. Anlagen

- K1 Untersuchungsgebiet
- K2 Landschaft
- K3 Verkehrsflächen
- K4 Nutzung
- K5 Gebäudezustand
- K6 städtebauliche Qualitäten
- K7 städtebauliche Mängel
- K8 Maßnahmen



Vorbereitende Untersuchung

VU Ortskern Winhöring

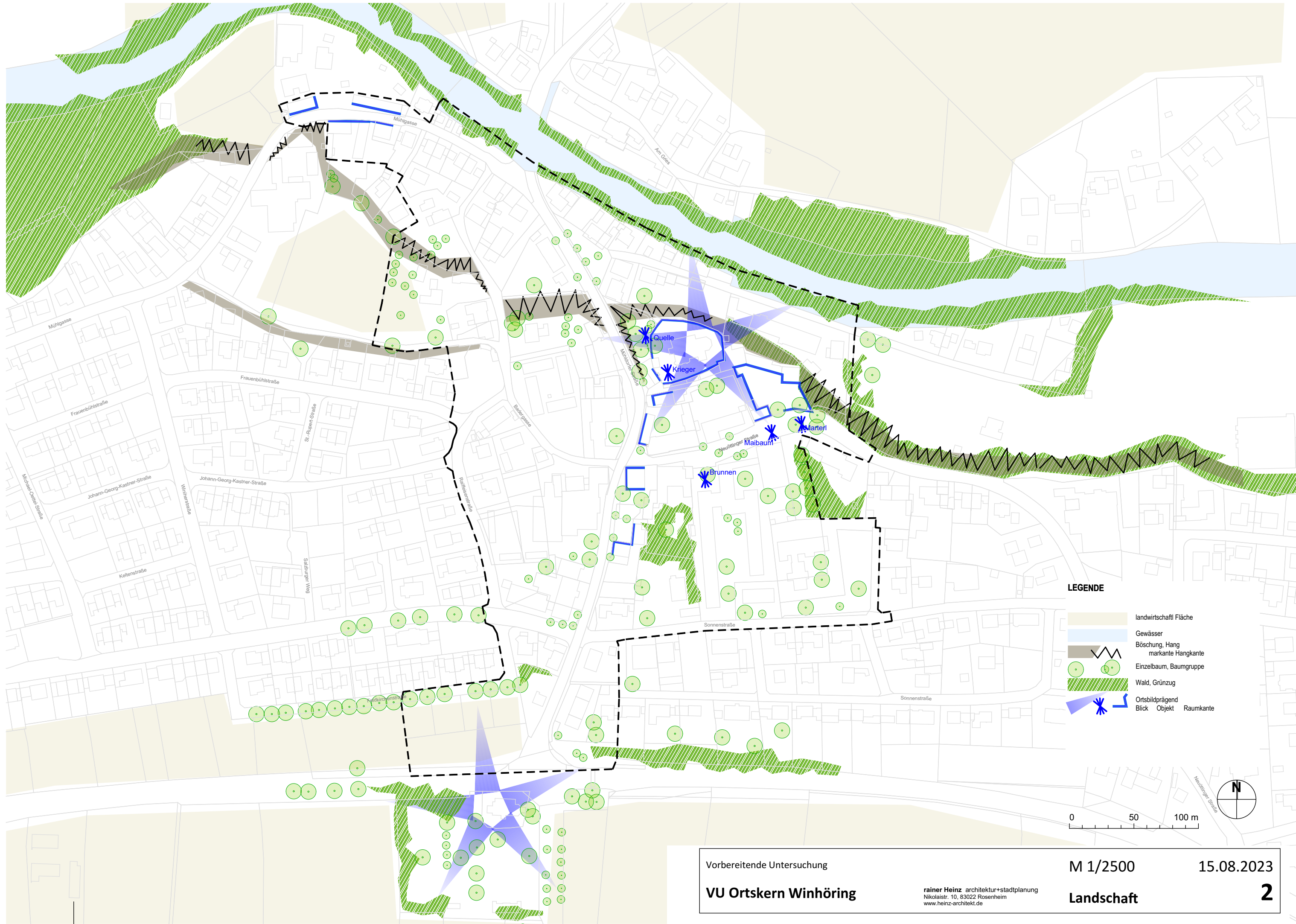
M 1/2500

15.08.2023

rainer heinz architektur+stadtplanung
Nikolaistr. 10, 83022 Rosenheim
www.heinz-architekt.de

Untersuchungsgebiet

1



- LEGENDE**
- landwirtschaftl. Fläche
 - Gewässer
 - Böschung, Hang
 - markante Hangkante
 - Einzelbaum, Baumgruppe
 - Wald, Grünzug
 - Ortsbildprägend
 - Blick Objekt Raumkante

Vorbereitende Untersuchung

VU Ortskern Winhöring

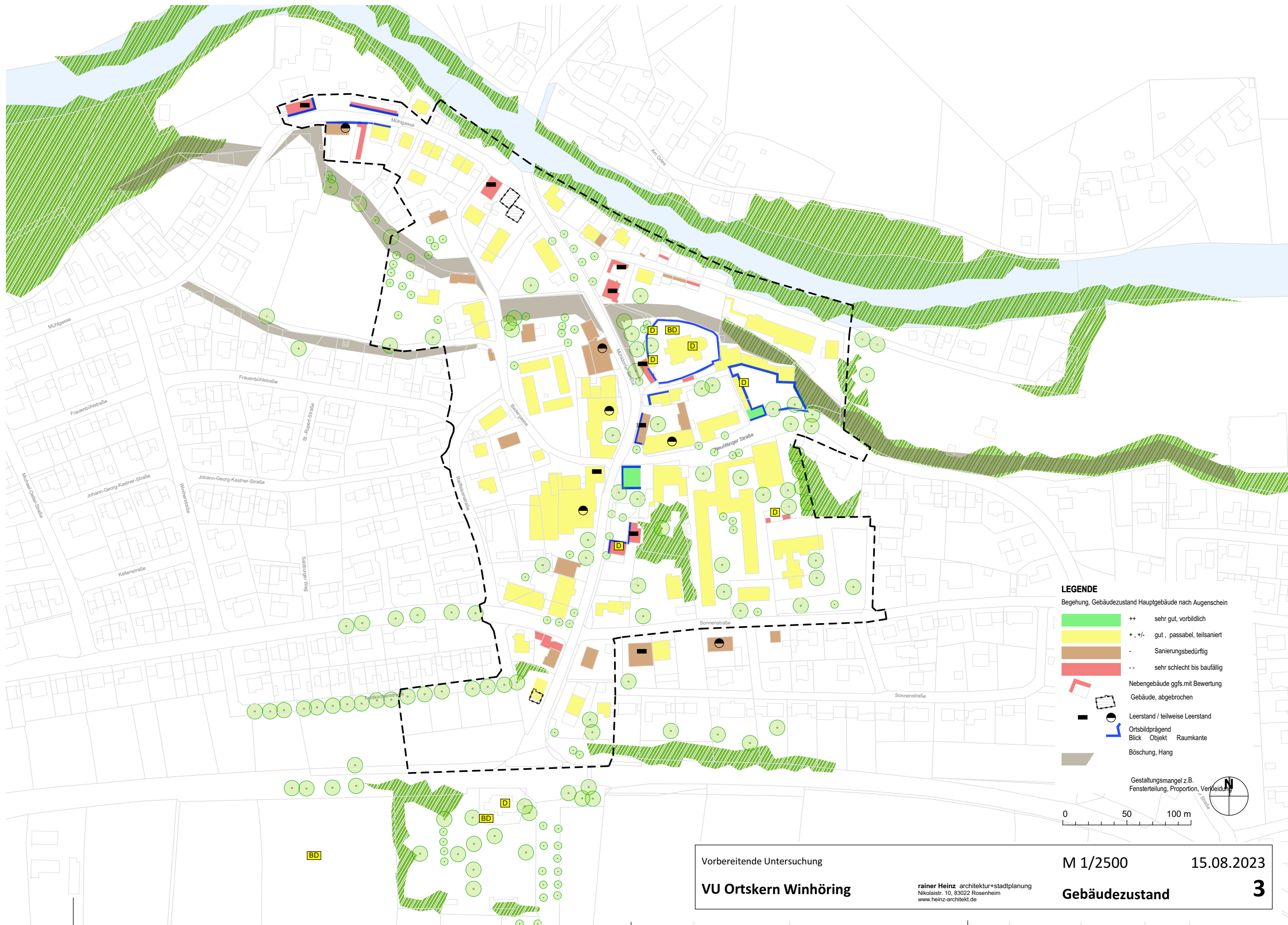
rainer Heinz architektur+stadtplanung
Nikolaistr. 10, 83022 Rosenheim
www.heinz-architekt.de

M 1/2500

Landschaft

15.08.2023

2



LEGENDE
Begehung, Gebäudezustand Hauptgebäude nach Augenschein

| | | |
|-------------|--------|-----------------------------|
| <div></div> | ++ | sehr gut, vorbildlich |
| <div></div> | +, +/- | gut, passabel, teilsaniert |
| <div></div> | - | Sanierungsbedürftig |
| <div></div> | -- | sehr schlecht bis baufällig |

Nebengebäude ggfs.mit Bewertung
 Gebäude, abgebrochen
 Leerstand / teilweise Leerstand
 Ortsbildprägend
 Blick Objekt Raumkante
 Böschung, Hang
 Gestaltungsmangel z.B. Fensterteilung, Proportion, Verkleidung

0 50 100 m



Vorbereitende Untersuchung

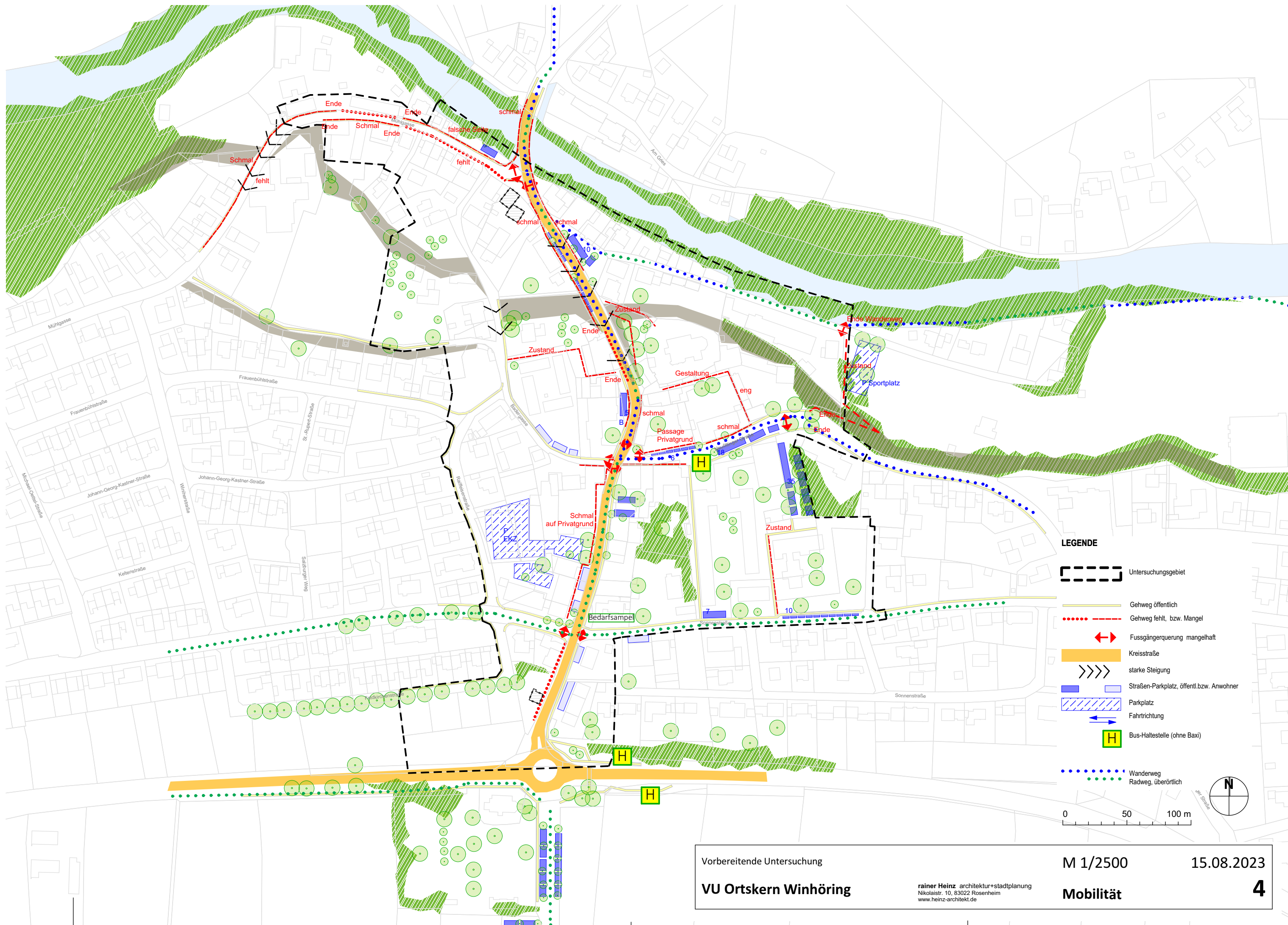
VU Ortskern Winhöring

rainer heinz architektur+stadtplanung
Nikolaistr. 10, 83022 Rosenheim
www.heinz-architekt.de

M 1/2500

15.08.2023

Gebäudezustand



Vorbereitende Untersuchung

VU Ortskern Winhöring

rainer heinz architektur+stadtplanung
Nikolaistr. 10, 83022 Rosenheim
www.heinz-architekt.de

M 1/2500

15.08.2023

Mobilität

4

