

GEMEINDE WINHÖRING - 21. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(FÜR DEN BEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „LANDSHUTER STRASSE“)

BEGRÜNDUNG

1. Umfang und Lage der 21. Änderung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Winhöring beinhaltet den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 36 "Landshuter Strasse" und umfasst die Grundstücke Flurstück- Nrn. 335/3T, 1492, 1492/2T, 1495T und 1497/2 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von 15.167 m².

Das Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und ist seit langer Zeit bebaut. Auf dem Areal befindet sich das Betriebsgelände der früheren Bauunternehmung Straßer mit mehreren Betriebsgebäuden mit Fahr- und Lagerflächen und das frühere Gasthaus Isensee „Schatz“ mit den zugehörigen Parkplatzflächen.

Der Betrieb im Gasthaus Isensee wurde 2024 eingestellt und das Grundstück Flurst.-Nr. 1497/2 verkauft, sowie die damals noch vorhandenen Nutzungsrechte der Parkflächen aufgegeben.

Nach dem Verkauf wurde das Grundstück Flurst.-Nr. 1497/2 und auch die Parkplatzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 aufgenommen (und gleichzeitig das Grundstück des früheren Gasthauses Flurst.-Nr. 1497/2 aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“ herausgenommen).

Im Norden grenzt die Fläche direkt an die Kreisstraße AÖ 35 Landshuter Straße an, im weiteren nordöstlichen Anschluss befindet sich die bestehende Wohnbebauung der Oberfeldstraße, im nordwestlichen Bereich der Isenstausee.

Im Westen grenzt unmittelbar die Bebauung der bestehenden Außenbereichssatzung Nr. 6 „An der Landshuter Straße“, sowie der bestehende Parkplatz der Gaststätte Isensee an.

Im Süden befindet sich die Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach (Inn) und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Winhöring als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 24.07.2019 die 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Landshuter Strasse" beschlossen. Im Zeitraum vom 06.08.2021 bis einschließlich 07.09.2021 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 statt.

Aufgrund der sich zwischenzeitlich geänderten Eigentumsverhältnisse wird das betreffende Bauleitverfahren mit einer geänderten und im Gemeinderat am 21.01.2025 vorab-gestimmten Entwurfsplanung fortgesetzt.

2. Ziele und Planungskonzept

Mit der Ausweisung soll das bisherige, seit längerem großteils ungenutzte Betriebsgelände des früheren Bauunternehmens und auch das im Jahr 2024 aufgegebene Gasthaus

Isensee einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden und dadurch auch ein langfristiger Leerstand verhindert werden, gleichzeitig soll eine „Entsiegelung“ der nicht mehr genutzten Betriebs- und Parkplatzflächen erreicht werden.

Sämtliche Betriebsgebäude und Lager-/Fahrlächen des Gewerbebetriebs sollen abgebrochen/ entfernt/ entsiegelt werden, das Gebäude des früheren Gasthauses Isensee bleibt erhalten und soll zu einem Arbeitnehmerwohnheim umgenutzt werden.

Das Änderungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bereits vorhandene Bebauung an.

Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage an Bauland und dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegeben.

Zur Begründung für die Notwendigkeit wird auf den Leitfaden „Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring“ (Endfassung vom 01.02.2021 nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern) verwiesen.

Das Entwicklungsgebiet „Enhofen“ ist wesentlicher Bestandteil der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Winhöring und wurde daher im Leitfaden entsprechend betrachtet.

Der Leitfaden ist auf der Homepage der Gemeinde Winhöring einsehbar.

Grundzüge der Planung stellen vorrangig die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung dar. Diese Festlegungen setzen die wesentlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes und sind daher zentral für die städtebauliche Steuerung.

Nutzungsart:

Das Gebiet soll primär für Wohnzwecke im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA) genutzt werden. Diese Festlegung bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung, steuert die Entwicklung in Richtung Wohnen, sichert die Wohnqualität und ermöglicht eine passende Infrastrukturplanung.

Höhenfestsetzungen:

Die maximale Gebäudehöhe, insbesondere für Mehrfamilienhäuser, ist festgelegt, um das Ortsbild und die Maßstäblichkeit zu steuern. Diese Höhenbegrenzungen sorgen dafür, dass die Bebauung in einem harmonischen Verhältnis zur Umgebung steht, die Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden und das Ortsbild gewahrt bleibt. Sie sind ein wesentliches Element, um die städtebauliche Grundordnung zu sichern und die Entwicklung im Einklang mit den ortsbildprägenden Merkmalen zu steuern.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Dieser Wert gibt das Maß der baulichen Nutzung vor und bestimmt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück erlaubt ist. Sie steuert die Bebauungsdichte, verhindert Übernutzung und sichert eine ausgewogene, qualitativ hochwertige Entwicklung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Winhöring 9 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll weitgehend mit 5 Mehrfamilienhäusern im nördlichen und mittleren Bereich erfolgen, um auf den steigenden Bedarf an kleineren Mietwohnungen reagieren zu können, im südlichen Bereich sind 4 Parzellen für Einzelhäuser vorgesehen.

3. Erschließung

Das Gebiet wird direkt von der Kreisstraße AÖ 35 Landshuter Straße aus erschlossen, hier wird die bisherige Einfahrt zum früheren Gewerbebetrieb und gleichzeitig zum Parkplatz des ehemaligen Gasthauses Isensee etwas nach Osten hin verschoben, gleichzeitig auch entsprechend verbreitert.

Im Bereich der Landshuter Straße wird nach Absprache mit dem Straßenbauamt der Kreisverwaltung eine Linksabbiegerspur eingerichtet.

Der bestehende Fußweg von der Einfahrt bis zur östlich angrenzenden Bushaltestelle und die Unterführung zur Oberfeldstraße wird auf 1,80 m verbreitert und lagemäßig entsprechend angepasst.

Innerhalb der neuen Baugebiete wird eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m nach Süden geführt und endet in einem Wendehammer. Ein kurzer Straßenstich wird abzweigend auch nach Westen geführt, um die besteh. Bebauungen/ Garagenzufahrten anzuschließen.

Entlang der öffentlichen Straße sind insgesamt 8 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit 7 öffentlichen Baumpflanzungen gegliedert werden.

Für die Erschließung wurde bereits vom Ing.-Büro ING Altötting GmbH eine detaillierte Straßenplanung erstellt, in der die neue Linksabbiegespur der Kreisstraße AÖ 35, die neue Zufahrt zum Gelände, die Anbindung für die interne Erschließung und auch die genaue Höhenlage der neuen Straße berücksichtigt wurden.

Die aktuell vorliegende Straßenplanung wurde im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt und eingearbeitet.

4. Bebauung

Im nördlichen und mittleren Bereich sind 5 Mehrfamiliengebäude geplant. An der Südseite sind insgesamt 4 Einzelhausparzellen vorgesehen.

Insgesamt sind 9 neue Bauparzellen (5 MH-Parzellen, 4 EH-Parzellen) ausgewiesen mit einer privaten Gesamtfläche von ca. 9.890 m², zuzüglich der Parzelle P 01a als Bestandsgrundstück mit besteh. Bebauung mit ca. 2.198 m².

Für das bestehende Gelände/ Betriebsgelände wurde ein Höhenaufmaß erstellt, das Gelände fällt nach Süden hin ab (auch das bisherige Betriebsgelände war bereits mit entsprechenden Höhenabsätzen/ Rampen abgestuft).

Die neue Bebauung wird entsprechend dem Geländeverlauf wieder abgestuft angeordnet, damit eine moderate Einbindung in den Geländeverlauf erfolgt.

5. Schallschutz

Bezüglich des Schallschutzes wurden seitens der Gemeinde Winhöring folgende Gutachten in Auftrag gegeben:

- Verkehrsuntersuchung vom Ing.-Büro Stadt, Land, Verkehr, München
Diese Untersuchung liegt mit Stand 07.07.2021 bereits vor und dient als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 5828-01/B1b/Ik vom 22.07.2025 und Stellungnahme Nr.: 5828-01/L1/Ik vom 23.06.2025 vom IB Steger & Partner GmbH, Karlsfeld. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- Erschütterungstechnische Begutachtung durch Ing.-Büro Hook & Partner GmbH, Regensburg. Das Gutachten vom 16.07.2021 liegt bereits vor und wurde mit der sich daraus ergebenden Anbauverbotszone/ Baubeschränkungszone im südlichen Anschluss zur Bahnlinie bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die vorliegenden Ergebnisse/ Gutachten können bei der Gemeinde Winhöring eingesehen werden.

6. Grünordnung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen in den privaten und öffentlichen Bereichen stellen eine ausreichende Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie eine ansprechende Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher.

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen.

Um eine harmonische Anbindung an die anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Richtung Osten und der Bahnlinie im Süden zu gewährleisten, wird eine Gehölzpflanzung als Ortsrandeingrünung festgelegt.

7. Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

Der erforderliche Kompensationsbedarf erfolgt durch Abbuchung von 1.321 m² von einem privaten Ökokonto auf der Flurstücknummer 279 (Teilfläche), Gemarkung Oberotterbach, Gemeinde Rottenburg.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 24.07.2019 die 21. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Landshuter Strasse" beschlossen.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Bereich der Bebauungsplanfläche eine „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Im Flächennutzungsplan wird der Bebauungsplanbereich als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 durchgeführt.

aufgestellt: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Vorentwurf: 27.07.2021, Entwurf: 29.04.2025, Geändert: 22.07.2025, Feststellungsbeschluss: