



# LEITFADEN

Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Winhöring



**ENDFASSUNG**

nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern  
Winhöring, 01.02.2021 Sebastian Linner



**1. AUSGABE**  
Februar 2021

# Inhalt

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Bevölkerungsstruktur.....	3
1.1.1	Gemeinde Winhöring.....	3
1.1.2	Landkreis Altötting.....	3
1.1.3	Landkreis Mühldorf a. Inn.....	3
1.1.4	Regierungsbezirk Oberbayern.....	3
1.2	Einstufung im LEP und zentrale-Ort-System.....	3
1.3	Örtliche Lage der Gemeinde Winhöring sowie Verkehrsanbindung.....	4
1.4	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik.....	4
1.4.1	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Winhöring.....	4
1.4.2	Entwicklung der Gewerbesteuer.....	4
1.4.3	Entwicklung der Einkommenssteuerbeteiligung.....	4
1.4.4	Haushaltsvolumen u. Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt.....	5
1.4.5	Wirtschaftliche Entwicklung in Relation zur Einwohnerentwicklung.....	5
1.5	Demographische Entwicklung der Gemeinde Winhöring.....	5
1.6	Städtebauliche Entwicklung.....	5
1.7	Öffentliche Einrichtungen.....	5
1.7.1	Grund- und Mittelschule Winhöring.....	5
1.7.2	Kindergärten Winhöring.....	6
1.7.3	Wasserversorgung.....	6
1.7.4	Abwasserentsorgung.....	6
1.7.5	Stromversorgung.....	6
2	Bestehende Flächenpotentiale.....	7
2.1	Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.....	7
2.2	Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.....	7
2.2.1	Salzburger Weg / Johann-Georg-Kastner-Str.....	7
2.2.2	Heroldstraße.....	8
2.2.3	Annostraße, Pfarrer-Stadler-Straße, Jörg-Perger-Straße.....	9
2.2.4	Alte Landstraße.....	10
2.2.5	Burg.....	10
2.2.6	Donaustraße.....	11
2.2.7	Eisenfelden.....	12
2.2.8	Am Tiefenbach.....	13
2.2.9	Zusammenfassung.....	13
2.3	Baulücken im Innenbereich.....	13

2.4	Möglichkeit der Nutzung von Leerständen .....	13
2.5	Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen .....	14
2.6	Verfügbarkeit und Strategie.....	14
3	Erläuterung des Wohnbaubedarfs der Gemeinde Winhöring für die nächsten 15 Jahre .	14
3.1	Ausgangssituation .....	14
3.2	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur .....	15
3.3	Verträglichkeit der Bevölkerungsentwicklung unter Bewertung des maßvollen und gesunden Wachstums .....	15
3.4	Bewertung der Verträglichkeit eines gesunden Wachstums.....	16
3.4.1	Errechnung des maximal verträglichen Zuwachses in Bezug auf die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen .....	16
3.5	Maßvoller Zuwachs in Relation der prognostizierten Zuwachspotentiale der umliegenden Gemeinden bzw. Landkreise .....	19
3.5.1	Vergleich mit Landkreis Mühldorf und Umgebung .....	19
4	Ermittlung des Flächenbedarfs .....	20
4.1	Berechnung .....	20
4.2	Zusammenfassung der Berechnung: .....	21
5	Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzter Fläche .....	21
6	Ermittlung des Bedarfs an Siedlungsfläche .....	21
7	Folgekostenschätzung der Baugebietsausweisung .....	21
7.1	Entwicklungsgebiet Unterau – ca. 35 WE .....	22
7.2	Entwicklungsgebiet Kronberg – ca. 30 WE.....	22
7.3	Entwicklungsgebiet Enhofen – ca. 40 WE .....	23
7.4	Refinanzierung der Entwicklungsgebiete .....	23
7.5	Bewertung der finanziellen Belastung .....	23
8	Zusammenfassung – Fazit .....	24

# Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Winhöring

Ausgangslage und Datenstand: 25.11.2020

## Strukturdaten

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Bevölkerungsstruktur

Als Basis wurden die amtlichen Daten des Landesamts für Statistik herangezogen. Betrachtet werden die IST-Angaben der Gemeinde Winhöring, des Landkreises Altötting, des Nachbarlandkreises Mühldorf a. Inn, relevanter Nachbarkommunen sowie des Regierungsbezirks Oberbayern. Der Nachbarlandkreis Mühldorf a. Inn wird aufgrund gleicher Voraussetzungen wie, direkte Autobahnanbindung, gute Zuganbindung, örtliche unmittelbare Nähe und hoher Nachfrage an Bauland als Referenz- bzw. realistische Vergleichsgröße herangezogen. Nur so kann ein Bedarf an Siedlungsflächen in Relation an die realistische Entwicklung der Gemeinde Winhöring erläutert werden.

##### 1.1.1 Gemeinde Winhöring

Derzeit sind in der Gemeinde Winhöring 4.818 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Diese verteilen sich auf 2.361 Haushalte oder Wohneinheiten, was einen Durchschnitt von 2,04 Personen auf eine Wohneinheit oder einen Haushalt ergibt. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre, ergibt sich ein Zuwachs von 107 Personen oder 2,22 %. Die Bevölkerungsvorausberechnung zeigt, dass für die Gemeinde Winhöring bis 2031 eine Minderung der Bevölkerung prognostiziert wird. Das Bayerische Landesamt für Statistik stellt eine Entwicklung von -2,5 % bis + 2,5 % bis 2037 dar.

##### 1.1.2 Landkreis Altötting

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Altötting zeigt in den letzten 10 Jahren einen Anstieg von 3.805 Personen oder 3,53 %. Im LEP wird für den Landkreis bis 2038 eine Bevölkerungsentwicklung von + 2,5 % – + 7,5 % prognostiziert.

##### 1.1.3 Landkreis Mühldorf a. Inn

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Mühldorf zeigt in den letzten 10 Jahren einen Anstieg von 5.590 Personen oder 5,07 %. Im LEP wird für den Landkreis bis 2038 eine Bevölkerungsentwicklung von + 2,5 % – + 7,5 % prognostiziert. Für die unmittelbar an Winhöring angrenzende Gemeinde Erharting sogar über +7,5 %.

##### 1.1.4 Regierungsbezirk Oberbayern

Die Bevölkerungsentwicklung des Regierungsbezirks Oberbayern zeigt in den letzten 10 Jahren einen Anstieg von 328.540 Personen oder 7,5 %. Im LEP wird für den Regierungsbezirk bis 2038 eine Bevölkerungsentwicklung von + 8 % prognostiziert.

#### 1.2 Einstufung im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und zentrale-Ort-System

Die Gemeinde Winhöring ist qualifiziert als Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die Gemeinde ist weder als Mittelzentrum noch als Oberzentrum ausgewiesen. Sie wird als

allgemein ländlicher Raum im Zentrale-Orte-System dargestellt. Die Gemeinde Winhöring befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Oberzentren Mühldorf a Inn, Altötting, Neuötting und Burghausen.

### 1.3 Örtliche Lage der Gemeinde Winhöring sowie Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Winhöring befindet sich geographisch im nord-westlichen Bereich des Landkreises Altötting und liegt deshalb in unmittelbarer Nähe zum Nachbarlandkreis Mühldorf am Inn. Dank dreier unmittelbarer Autobahnausfahrten (zwei liegen auf Grund und Boden der Nachbarstädte Töging, Neuötting eine auf unserem Gemeindegebiet) ist Winhöring bestens erschlossen. In wenigen Minuten erreicht man die Hauptarbeitsregion im Landkreis, „das Chemie-Dreieck“. In der Kreisstadt Mühldorf ist man ebenfalls in unter 15 Minuten. Für Berufspendler bietet sich Winhöring ebenfalls an, da nach Lückenschluss der A94 die Landeshauptstadt München in knapp 50 Minuten erreicht wird.

Nicht nur die Straßenanbindung ist optimal, im Ortsteil Eisenfelden befindet sich auch ein Bahnhof. In wenigen Minuten erreicht man den Knotenpunkt Mühldorf, sodass eine sehr gute Bahnanbindung besteht. Die A94 sowie die Bahnverbindung sind für Wirtschaft aber auch Personen welche von Ost-Bayern ins Landesinnere gelangen wollen eine der Hauptverbindungsstrecken. Auch aufgrund des regen Handels mit Osteuropäischen Ländern sind diese Anbindungen essenziell wichtig und können getrost als „europäische Verbindungsachse“ bezeichnet werden. Des Weiteren ist der Öffentliche Personennahverkehr in der Region gut ausgebaut. Es fahren in kurzen Zeitabschnitten Linienbusse innerorts wie regional. Die Gemeinde Winhöring hat mitten im Ortskern einen Vollversorger (Edeka Markt), Ärzte, Bäcker, Apotheken, Banken und ein Gasthaus. Nicht nur die Verkehrsanbindung und die geographische Lage sind attraktiv, sondern auch viele andere Standortfaktoren.

### 1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

#### 1.4.1 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde Winhöring

In den letzten 13 Jahren (2007 – 2019) wurden Investitionen in Höhe von rund 31.500.000 € durchgeführt. Gleichzeitig konnte sogar der niedrigste Schuldenstand seit der Jahrtausendwende erreicht werden. In der Zeit von 2007 – 2019 wurden lediglich 1,9 Mio Euro an Krediten aufgenommen. Das heißt, die Gemeinde Winhöring hat Investitionskosten von knapp 29.600.000 € über den allgemeinen Haushalt erwirtschaftet. Somit wurden nur 6,03 % der Investitionskosten der letzten 13 Jahre über Fremdkapital finanziert. Neben den hohen Investitionen ist es der Gemeinde auch gelungen, die Rücklage aufzustocken und hochverzinsten Darlehen zu tilgen bzw. umzuschulden. Investitionen, hohe Tilgungsleistungen und Rücklagenaufstockung ohne Neuverschuldung sind ein klarer Indikator für finanzielle Stabilität. Diese Fakten machen deutlich, dass die Gemeinde Winhöring sorgsam und verantwortungsvoll wirtschaftet und eine bemerkenswert hohe Leistungsfähigkeit aufweist.

#### 1.4.2 Entwicklung der Gewerbesteuer

2010 konnten 1.031.966 € an Gewerbesteuer als Einnahme verzeichnet werden. Bis 2020 stieg diese auf 1.972.337 € Somit erhöhte sich die Gewerbesteuereinnahme um 940.371 € bzw. um 91,12 %. Die Gewerbesteuer macht 14,68 % der gemeindlichen Gesamteinnahmen aus.

#### 1.4.3 Entwicklung der Einkommenssteuerbeteiligung

2010 konnten 1.889.846 € an Einkommenssteuer als Einnahme verzeichnet werden. Bis 2020 stieg diese Summe um 1.470.154 € auf veranschlagte 3.360.000 €.

Die Einkommensteuer ist die wichtigste Einnahme der Gemeinde Winhöring und macht 33 % der Gesamteinnahmen aus.

#### 1.4.4 Haushaltsvolumen und Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt

2010 konnten dem Vermögenshaushalt 950.677 € zugeführt werden. Bis 2020 stieg dieser Wert auf 1.425.600 € an. Somit stieg die Zuführung um 49,96 %. Das Haushaltsvolumen 2010 betrug 11.475.600 € bis 2020 erhöhte es sich um 8.204.700 € (71,50 %) auf 19.680.300 €.

#### 1.4.5 Wirtschaftliche Entwicklung in Relation zur Einwohnerentwicklung

Gewerbesteuer:	8.788,51 € / Einwohneranstieg
Einkommensteuer:	13.739,76 € / Einwohneranstieg
Zuführung zum Vermögenshaushalt	4.438,53 € / Einwohneranstieg
Haushaltsvolumen:	76.679,44 € / Einwohneranstieg

### 1.5 Demographische Entwicklung der Gemeinde Winhöring

Das Landesamt für Statistik prognostiziert für die Gemeinde Winhöring nicht nur eine Verringerung der Bevölkerung um bis zu -2,5 %, sondern einen Anstieg des Durchschnittsalters um 1,1 Jahre auf 47 Jahre. Die Bevölkerungsschicht der über 65-jährigen steigt bis 2031 um 17,70 % auf 1.330 Personen an. Die Bevölkerungsschicht der bis zu 40-jährigen verringert sich zum oben genannten Zeitpunkt um 2,63 % auf 1.850 Personen. Die 40 – 65-jährigen verringern sich auf 1.620 Personen was eine Minderung von 9 % ausmacht.

### 1.6 Städtebauliche Entwicklung

Im Gemeindebereich befinden sich derzeit 235 unbebaute aber bebaubare Grundstücke. In dieser Zahl sind 25 Parzellen des Neubaugebietes Isarstraße, 18 Parzellen des Neubaugebietes Marienstraße und 22 Parzellen des Neubaugebietes „Steinhöring Süd“ enthalten. Diese Bebauungspläne wurden von 2018 bis November 2020 aufgestellt, sodass faktisch 170 Parzellen, verteilt auf das ganze Gemeindegebiet, bebaubar wären. Im Eigentum der Gemeinde befinden sich 46 Parzellen, die restlichen 189 sind in privater Hand.

2019 und 2020 vergab die Gemeinde Winhöring insgesamt 23 Einfamilienhaus- 1 Doppelhaus- und 3 Mehrfamilienhausparzellen. Weitere 13 Parzellen befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde.

### 1.7 Öffentliche Einrichtungen

#### 1.7.1 Grund- und Mittelschule Winhöring

Derzeit besuchen die Grund- und Mittelschule Winhöring 224 Schüler. 137 Grundschüler und 87 Mittelschüler. Im 10-Jahresvergleich verringerte sich die Gesamtschülerzahl um 17,1 % (46 Schüler), bei den Grundschulern ergab sich eine Verringerung um 13,3 % (21 Schüler) und bei den Mittelschülern ein Minus von 22,3 % (25 Schüler). Die Grund- und Mittelschule wurde in den Jahren 2009 – 2013 für insgesamt 4.002.000 € generalsaniert und bietet Raum für 13 Klassen. Außerdem wurde

2019 eine Offene Ganztageschule eingerichtet, welche derzeit von 80 Kindern beansprucht wird. Da die Mittagsbetreuung für die zukünftige Entwicklung ein immer wichtigerer Faktor sein wird, wurde diese für bis zu 100 - 110 Kinder ausgelegt.

### 1.7.2 Kindergärten Winhöring

Im Gemeindegebiet Winhöring gibt es zwei Kindertageseinrichtungen, das Haus für Kinder St. Peter und Paul und die Kindertagesstätte St. Valentin.

#### Haus für Kinder St. Peter und Paul

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde Winhöring, die Trägerschaft obliegt dem Pfarrcaritasverband Winhöring. Der Kindergarten umfasst 4 Regelgruppen, 1 altersgemischte Gruppe und 2 Krippengruppen. Die Betriebserlaubnis umfasst 110 Regel- und 30 Krippenkinder. Derzeit werden durchschnittlich 122 Kinder betreut, 84 im Kindergarten und 38 in der Krippe. Davon sind 25 Kinder nicht aus Winhöring, was einen Anteil von 20,5% entspricht. 2010 befanden sich lediglich 84 Kindergartenkinder in der Einrichtung was einen Anstieg von 45,24 % bedeutet. 2010 – 2012 wurde der Kindergarten saniert und um 2 Krippengruppen für rund 1.142.500 € erweitert. Der Kindergarten ist derzeit voll belegt.

#### Kindertagesstätte St. Valentin

Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Gemeinde Winhöring, die Trägerschaft obliegt dem Pfarrcaritasverband Winhöring. Der Kindergarten umfasst 2 Regelgruppen, 1 altersgemischte Gruppe und 2 Krippengruppen. Die Betriebserlaubnis umfasst 80 Regel- und 24 Krippenkinder. Derzeit werden durchschnittlich 82 Kinder betreut. Davon 45 im Kindergarten und 37 in der Krippe. Davon sind 21 Kinder nicht aus Winhöring, was einen Anteil von 25,61 % entspricht. 2010 befanden sich lediglich 45 Kindergartenkinder in der Einrichtung was einen Anstieg von 82,22 % bedeutet. 2016 – 2018 wurde der Kindergarten 2 Regel- und 1 Krippengruppe für rund 1.831.000 € erweitert. Der Kindergarten ist derzeit nicht voll belegt.

### 1.7.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Winhöring bezieht ihr Trinkwasser von der Stadt Neuötting. Dies wurde vertraglich seit 1959 so geregelt. Faktisch hat die Gemeinde keine eigene Wasserversorgung. Die Stadt Neuötting hat eine Zweckvereinbarung mit der Stadt Altötting über die gemeinsame Wassergewinnung, sodass die Städte Alt- und Neuötting sowie die Gemeinde Winhöring gemeinschaftlich zu betrachten sind. Derzeit werden 1,4 Mio Kubikmeter Wasser für die Wasserversorgung benötigt. Ausgelegt ist die Wasserversorgung für eine Auslastung von 2,1 Mio Kubikmeter. D.h. es ist noch ein Spielraum von 50% oder 0,7 Mio Kubikmeter vorhanden.

### 1.7.4 Abwasserentsorgung

Die Städte Altötting, Neuötting und die Gemeinden Kastl, Teising, Tüßling und Winhöring betreiben eine gemeinsame Kläranlage. Diese wird gerade dahingehend ausgebaut, dass ein Zuwachs der Einwohnerzahl von 20 % möglich wäre. Für die Gemeinde Winhöring ergibt sich so ein Kontingent von + 964 Einwohner.

### 1.7.5 Stromversorgung

Netzbetreiber sind die Kommunalen Energienetze Inn Salzach. Es laufen 3 Mittelspannungsleitungen nach Winhöring welche derzeit nicht annähernd ausgelastet sind. Selbst wenn eine der drei Leitungen abgestellt wird, reicht die Leistung aus um das komplette Gemeindegebiet zu versorgen. Eine Kapazitätsobergrenze ist somit derzeit nicht gegeben.

## **2 Bestehende Flächenpotentiale**

### **2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht**

Der Flächennutzungsplan weist derzeit keine als Wohngebiet gekennzeichnete Fläche aus, für welche noch kein Bebauungsplan besteht.

### **2.2 Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht**

Unter unbebaute Flächen, werden größere unbebaute und zusammenhängende Flächen betrachtet. Einzelne Baulücken werden unter 2.3. aufgeführt.

Das Gemeindegebiet wird hierbei von Westen nach Osten betrachtet:

#### **2.2.1 Salzburger Weg / Johann-Georg-Kastner-Str.:**

Freie Parzellen: 6

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 1 „Winhöring West“

Eigentum: privat



## 2.2.2 Heroldstraße

Freie Parzellen: 5

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 2b „Winhöring Ost“

Eigentum: privat



### 2.2.3 Annostraße, Pfarrer-Stadler-Straße, Jörg-Perger-Straße

Freie Parzellen: 8

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 14 „Winhöringer Feld“

Eigentum: privat



### 2.2.4 Alte Landstraße

Freie Parzellen: 8

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 6 „Kronberg“ und Nr. 18 „Alte Landstraße“  
Eigentum: privat



### 2.2.5 Burg

Freie Parzellen: 20

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 4 „Burg“ und Nr. 4 „Burg – Erweiterung nördlich der Trenbeckstr.“

Eigentum: privat



## 2.2.6 Donaustraße

Freie Parzellen: 9

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 10 „Unterau II“

Eigentum: privat



## 2.2.7 Eisenfelden

Freie Parzellen: 3

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 16 „westlich der (ehemaligen) B588 in Eisenfelden“

Eigentum: privat



### 2.2.8 Am Tiefenbach

Freie Parzellen: 10

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Nr 25 „Am Tiefenbach“ Eigentum: privat



### 2.2.9 Zusammenfassung

Sämtliche unbebaute Flächen sind in privater Hand. Insgesamt sind es 69 Parzellen.

### 2.3 Baulücken im Innenbereich

Zieht man von den 235 freien Parzellen im Gemeindegebiet die 69 Parzellen der freien Flächen, sowie 25 Parzellen der Isarstraße, 18 Parzellen der Marienstraße, 22 Parzellen des Bebauungsplans Nr. 9 und 1 Parzelle für den Wohnungsbau in Kronberg ab, verbleiben über das Gemeindegebiet verteilt noch 100 sogenannte Baulücken, welche sich ausnahmslos in privater Hand befinden.

### 2.4 Möglichkeit der Nutzung von Leerständen

Insgesamt befinden sich in Winhöring aktuell 47 unbewohnte Gebäude. Davon befinden sich alle in privatem Eigentum.

## 2.5 Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Bevor über Ausweisung von Bauland im sogenannten Außenbereich nachgedacht wurde, wurden vorhandene Flächen im Innenbereich beplant. So wurden z.B. der „Pernegger Weg“ und der „Priewasserweg“ vorrangig erschlossen. Der Zeitraum dieser Baugebiete liegt jedoch über 10 Jahre zurück.

## 2.6 Verfügbarkeit und Strategie

Wie obenstehend erläutert, befinden sich die verfügbaren Flächen fast ausschließlich in privater Hand. Die Gemeinde schrieb vor 2010 alle Eigentümer an, wobei diese Aktion wenig Erfolg brachte. Es kamen nur sehr wenige Rückmeldungen und wenn, dann nur ablehnende. Die Gemeinde hat aufgrund des negativen Ergebnisses seither keine gesammelte Abfrage mehr gestartet. Die Gemeinde hat auch kein Interesse Einzelparzellen (Baulücken Nr. 2.3) zu erwerben, da die Gemeinde nicht als Makler auftreten möchte. Das ist keine Aufgabe einer Kommune (vgl. Art 7, 8, 57, 58 - Gemeindeordnung). Es fehlt der Gemeinde gänzlich an einer Handhabe, die Eigentümer solcher Baulücken zum Lückenschluss zu bewegen. Der Gesetzgeber muss den Kommunen ein Werkzeug an die Hand geben, um Eigentümer zur Bebauung zu bewegen. Von Seiten des Gemeinderates wurde jedoch ein nochmaliges Nachfragen und Anschreiben jedes Baulückeneigentümers sowie Eigentümer von Leerständen angeregt, sodass im Frühjahr 2021 alle Eigentümer der unter den Nummern 2.3 und 2.4 genannten Grundstücke kontaktiert werden. Des Weiteren soll in gleichbleibenden Abständen eine Art Abfragesystem eingerichtet werden, um die Eigentümer stetig über die Verfügbarkeit abzufragen. Als Grundlage der Abfrage sollen die Musteranschreiben und Fragebögen des Bayerischen Landesamts für Umwelt verwendet werden.

Für die unter Nr. 2.2 genannten Flächen ist die Gemeinde stetig mit den Eigentümern in Kontakt. Leider gehören die Flächen oftmals mehreren Eigentümern, sodass man keine Einigung erzielen konnte. Sollten gesamte Flächen veräußert werden und der Preis realistisch sein, wäre dies für die Gemeinde interessant. Wobei aktuell keine positive Rückmeldung vorliegt. Der Bürgermeister fragt stetig bei den Eigentümern nach, da eine persönliche Vorsprache in solch wichtiger Angelegenheit zielführender ist. Dies geschieht kontinuierlich und ständig. Bei einer guten dörflichen Gemeinschaft erscheint diese Strategie als einzig Richtige.

Die leerstehenden Gebäude sollen an das Abfragesystem der Baulücken gekoppelt werden, sodass auch hier Potentiale abgefragt werden können.

## 3 Erläuterung des Wohnbaubedarfs der Gemeinde Winhöring für die nächsten 15 Jahre:

### 3.1 Ausgangssituation

Auf Grundlage der beschriebenen prognostizierten Entwicklung der Gemeinde Winhöring muss diesem Negativtrend definitiv entgegengewirkt werden. Ziel der Gemeinde Winhöring ist es, ein maßvolles, verträgliches und gesundes Wachstum zu verfolgen und eine „Veralterung“ zu vermeiden. In den letzten Jahren hatte man kein bzw. wenig Bauland zur Verfügung, sodass Gemeindebürger nicht in Winhöring sesshaft werden konnten, sondern anderweitig ihr Eigenheim errichten mussten. Nicht der unkontrollierte Zuwachs aus den umliegenden Ballungsräumen wird gewünscht, sondern bezahlbares Bauland für Einheimische und NEU- Winhöringer zur Verfügung

zu haben. Besonderes Augenmerk wird auf Vorgaben des verträglichen, maßvollen und gesunden Wachstums gelegt. Hierunter versteht die Gemeinde, dass die öffentlichen Einrichtungen wie Wasser- und Abwasserversorgung aber auch Kindergarten und Schule nicht überlastet werden dürfen. Da stetig in die öffentlichen Einrichtungen investiert wird, sollen diese aber auch nicht unterbelastet sein. Ein Mittelweg der beiden Seiten die Waage hält wird angestrebt. Auch das gesellschaftliche Leben, was jede Gemeinde einzigartig und lebenswert macht, muss aufrechterhalten werden. Hierfür ist in allen Bereichen wie Vereinsleben, soziale Organisationen, kirchliche Organisationen oder kulturelle Veranstaltungen und Zusammenkünfte ein reger „Nachwuchs“ notwendig.

### 3.2 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Zur statistischen Vergleichbarkeit wurden neben dem Landkreis Altötting auch die umliegenden Gemeinden bzw. der Landkreis Mühldorf herangezogen. Die statistischen Werte lassen darauf schließen, dass der Landkreis Mühldorf attraktiver zu sein scheint als der Landkreis Altötting. Die Ursache wird die kürzere Distanz zur Landeshauptstadt München sein. Wie beschrieben grenzt die Gemeinde Winhöring fast unmittelbar an den Landkreis Mühldorf und verfügt über beste Verkehrsverbindungen in sämtliche Himmelsrichtungen, weshalb nicht der Landkreis Altötting, sondern der Landkreis Mühldorf als Orientierungsmaßstab für die anzustrebende Entwicklung herangezogen werden sollte. Der prognostizierte Wert der Bevölkerungsentwicklung gibt jedoch keine Auskunft darüber, ob die Entwicklung maßvoll, gesund und verträglich ist, sondern lediglich den Zuwachs von Einwohnern in einem gewissen Gebiet. Auch sind Prognosen und Vorausberechnungen nur Annahmen auf Grundlage von Daten, welche nicht immer zutreffen müssen.

### 3.3 Verträglichkeit der Bevölkerungsentwicklung unter Bewertung des maßvollen und gesunden Wachstums

Wie bereits erläutert, kann anhand der statistischen Daten nur eine vom Landesamt für Statistik prognostizierte Entwicklung abgeleitet werden. Diese Daten geben keine Auskunft über die Verträglichkeit der Entwicklung für eine Gemeinde. Es wird lediglich anhand von Zahlen ein Zuwachs oder eine Minderung der Bevölkerung berechnet. Was die statistischen Daten jedoch deutlich machen, sind Defizite in der Bevölkerungsentwicklung. Würde man als Gemeinde nichts verändern und im gewohnten Trott fortleben, wäre es sehr wahrscheinlich, dass die prognostizierte Entwicklung Realität wird. Konkret bedeutet das für die Gemeinde Winhöring, dass sich bei gleichbleibender Vorgehensweise die Bevölkerung bis 2038 verringert und gleichzeitig altert. Eine solche Entwicklung sollte nach Meinung der Gemeinde Winhöring auf keinen Fall verfolgt werden. Ziel sollte es sein, die ländlichen Gemeinden zu stärken und die Bevölkerungszahl im Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten beizubehalten bzw., wenn verträglich, anzuheben. Die Kindergarten- und Schulstandorte müssen gesichert werden, die Gemeinde muss kulturell und gemeinschaftlich interessant bleiben, und das Dorfleben muss beibehalten werden. Das Erreichen der Ziele muss jedoch strukturiert und Hand in Hand mit der jeweils verträglichen Entwicklung einer Gemeinde geplant werden.

### 3.4 Bewertung der Verträglichkeit eines gesunden Wachstums

Unter einem „verträglichen Wachstum“ versteht die Gemeinde Winhöring einen im Verhältnis zur Einwohnerzahl angemessenen Zuwachs, der sich an den prognostizierten Wachstumspotentialen der näheren Umgebung orientiert. Dies soll vor allem durch durchdachte städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Auf Grundlage der vorhandenen Daten soll ein notwendiger bzw. möglicher Bedarf an Wohneinheiten errechnet und den gesetzten Zielen entsprechend umgesetzt werden. So kann die Gemeinde den Zuwachs der Bevölkerung, sogar der Bevölkerungsschichten, effizient steuern. Des Weiteren müssen die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen betrachtet werden, ob diese für einen geplanten Bevölkerungszuwachs ausgelegt sind. Dies sollte vorrangig betrachtet und sorgsam durchdacht werden.

#### 3.4.1 Errechnung des maximal verträglichen Zuwachses in Bezug auf die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen

##### 3.4.1.1 Grund- und Mittelschule Winhöring

Die Grund- und Mittelschule Winhöring ist mit 13 Klassenzimmern und einer neu eingerichteten Offenen Ganztageschule durch die aktuelle Schülerzahl nicht ausgelastet. Geht man von einer Durchschnittsklassengröße von 24 Schülern aus, könnten rechnerisch 312 Schüler beschult werden. Dies würde einen möglichen Zuwachs von 88 Schülern bedeuten. Auch wäre der mögliche Zuwachs der Schüler für die Offenen Ganztageschule im Verhältnis zur Schülermehrung gegeben. Derzeit besuchen knapp 35 % der gesamten Schüler die OGTS, die noch freie Kapazität der OGTS beträgt relativ exakt diese 35% Steigerungspotential der Gesamtschülerzahl.

Bei der Grund- und Mittelschule sollte man sich daher nicht die Frage stellen: Wie viel Zuwachs verträgt die Schule, sondern wie viel Zuwachs benötigt die Schule um den Schulstandort langfristig aufrechterhalten zu können! Die baulichen Voraussetzungen wurde von der Gemeinde unter hoher finanzieller Belastung durch die Generalsanierung geschaffen. Die freie Spanne zwischen den aktuellen Zahlen und der maximalen Auslastung beträgt wie beschrieben 88 Schüler. Nimmt man den deutschen Durchschnitt von 1,54 Kinder je Frau (Familie), würde die Schule einen Zuwachs von 57 Familien verkraften. Natürlich ist diese Rechnung absolut unrealistisch, da nicht alle Kinder im selben Alter zur selben Zeit eingeschult bzw. beschult werden. Die Altersstruktur ist hier nicht vorherzusehen. Jedoch muss nicht nur ein Zuwachs auf Grundlage der Ist-Zahlen errechnet werden, auch muss der prognostizierten Abnahme der Schüler (von 2010 – 2020 minus 17,1 %) entgegengewirkt werden, was jährlich einen Ausgleichsfaktor von 1,7 % ergibt. Somit wären schon 2021 nicht 88 Kinder, sondern 92 Kinder verträglich.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine Mehrung der Bevölkerung eine positive Auswirkung anstatt einer Überforderung mit sich bringen würde.

##### 3.4.1.2 Kindergärten Winhöring

###### 3.4.1.2.1 Haus des Kindes St. Peter und Paul

Bei Belegung von Kindertageseinrichtungen kann nicht immer „nur“ nach Köpfen je Gruppe gerechnet werden. Rein rechnerisch dürfte der Kindergarten 110 Regelkinder und 30 Krippenkinder somit gesamt 140 Kinder betreuen. Dies ergibt sich aus unterschiedlichen Gewichtungen der einzelnen Kinder. Je höher der Betreuungsaufwand, desto höher der Gewichtungsfaktor des Kindes. Integrationskinder oder Kinder mit Behinderung benötigen z.B. einen höheren

Betreuungsaufwand und haben so einen höheren Faktor. Faktisch ist der Kindergarten aktuell mit 122 Kindern „ausgebucht“. Jedoch wurde um das Defizit des Kindergartens zu decken vermehrt Nicht- Winhöringer Kinder aufgenommen. Die Plätze waren verfügbar und nicht zwingend für Winhöringer Kinder notwendig. 2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, nur noch Winhöringer Kinder aufzunehmen, was eine freie Spanne von 25 Kindern (entspricht 20,5 %) oder einer Gruppe einräumt.

#### 3.4.1.2.2 Kindertagesstätte St. Valentin

Bei Belegung von Kindertageseinrichtungen kann nicht immer „nur“ nach Köpfen je Gruppe gerechnet werden. Rein rechnerisch dürfte der Kindergarten 80 Regelkinder und 24 Krippenkinder somit gesamt 104 Kinder betreuen. Dies ergibt sich aus unterschiedlichen Gewichtungen der einzelnen Kinder. Je höher der Betreuungsaufwand, desto höher der Gewichtungsfaktor des Kindes. Integrationskinder oder Kinder mit Behinderung benötigen z.B. einen höheren Betreuungsaufwand und haben so einen höheren Faktor. Faktisch ist der Kindergarten aktuell mit 82 Kindern noch nicht „ausgebucht“. Jedoch wurde, um das Defizit des Kindergartens zu decken, vermehrt Nicht- Winhöringer Kinder aufgenommen. Die Plätze waren verfügbar und nicht zwingend für Winhöringer Kinder notwendig. 2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen nur noch Winhöringer Kinder aufzunehmen, was eine freie Spanne von 21 Kindern oder 25,61 % entspricht.

Kindergärten einer Gemeinde müssen gemeinschaftlich betrachtet werden, da es unerheblich ist, in welche der beiden Kindertageseinrichtungen ein Kind betreut wird. Somit hat die Gemeinde Winhöring, ausgehend von den jetzigen Kinderzahlen, ab 2022 eine freie Spanne von bis zu 46 Kindern.

Seit 2010 wurden jährlich durchschnittlich 36,7 Kinder in Winhöring geboren. Rechnerisch stehen in Winhöring zur Betreuung von Kindern 4 Krippengruppen á 12 Plätzen, 6 Regelgruppen á 25 Plätzen und 2 altersgemischte Gruppen (bis zu 8 Regel- und 8 Krippenkinder) zur Verfügung

Das wären 64 Krippenplätze und 166 Regelplätze. Bei einer Berechnung mit 100%igen Kinderbetreuung wären das 220,2 Kinder ( $36,7 \text{ Kinder} \times 6 \text{ Jahre}$ ). Verfügbar sind jedoch 230 Betreuungsplätze. Diese Rechnung ist jedoch alles andere als repräsentativ, da im Verhältnis zu Geburten und Zuwachs an Kindergartenkindern ein viel geringerer Faktor vorhanden ist. Z.B. verringerte sich die Kinderzahl in den Kindergärten von 2011 auf 2012 um 3 Kinder obwohl 2012 36 Kinder geboren wurden. 2013 stieg diese Zahl wieder um 7 Kinder, obwohl 37 Kinder zur Welt kamen. Eine Vorausberechnung der genauen Entwicklung ist nicht machbar, da auch das Betreuungsverhalten komplett variiert. Jedoch muss realistisch damit gerechnet werden, dass Kinder eher früher als später einer Betreuung bedürfen, da immer mehr Eltern schnell in den Beruf zurückkehren müssen. Genau deshalb wurde der oben erwähnte Gemeinderatsbeschluss gefasst, keine auswärtigen Kinder mehr zu betreuen, um auch künftig für Winhöringer Eltern eine Kinderbetreuung anbieten zu können. Durch diesen Beschluss werden in den kommenden 2 – 3 Jahren insgesamt 46 Betreuungsplätze frei, was eine freie Spanne von 20% der Gesamtplätze ausmacht.

### 3.4.1.3 Wasserversorgung

Derzeit werden für die Versorgung der Städte Altötting, Neuötting und der Gemeinde Winhöring 1,4 Mio Kubikmeter Wasser benötigt. Der Wasserrechtliche Bescheid sowie die Anlage sind auf eine Fördermenge von 2,1 Mio Kubikmeter Wasser ausgelegt. Somit ist für alle drei Kommunen zusammen ein Spielraum von 0,7 Mio Kubikmeter gegeben, was prozentual zum Ist-Stand 50% ergibt. Dieser Spielraum ist groß genug, um von keiner Einschränkung eines Wachstums der Gemeinde Winhöring reden zu können.

### 3.4.1.4 Abwasserentsorgung

Durch die Erweiterung der gemeinsamen Kläranlage kann genau bestimmt werden, dass die Gemeinde Winhöring eine Wachstumsrate von 20% erreichen kann, um die Entsorgung nicht überzustrapazieren. Diese 20% beziffern 964 Einwohner oder 473 Haushalte.

### 3.4.1.5 Stromversorgung

Da die Gemeinde Winhöring über drei Mittelspannungsleitungen verfügt, wobei nicht einmal zwei für die Versorgung der aktuellen gemeindlichen Struktur notwendig sind, kann von keinem Versorgungsengpass ausgegangen werden.

**Erkenntnis** nach Betrachtung der öffentlichen Einrichtungen:

Die **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** sind derart dimensioniert, dass ein Zuwachs von bis zu 20% verträglich wäre.

Die **Grund- und Mittelschule** ist weder in der Grundschule, noch in der Mittelschule oder in der Offenen Ganztageschule ausgelastet. Es ergibt sich eine freie Spanne von 35 %. Um diese freie Spanne nicht immer größer werden zu lassen, bedarf es jährlich mindestens eines Zuwachses von 4 Schülern bzw. 1,7 % (Minderungsausgleich). Wenn man von einem Wachstum der Gemeinde von 15% in den nächsten 15 Jahren ausgeht, würde dies für die Grund- und Mittelschule durchschnittlich 31 neue Schüler jährlich bedeuten, was einen faktischen Zuwachs von lediglich 27 Schülern in verschiedenen Altersklassen ausmacht. (4.818 Einwohner x 15% Zuwachs / 1,54 Kinder je Frau: 15 Jahre – 4 Schüler Minderungsausgleich). Somit wäre die Schule mit einem Wachstum von 15 % nicht überfordert, dieses wäre zur Standortsicherung sogar notwendig. Es wäre sogar noch Potential nach oben gegeben.

#### **Die Kindergärten**

Da keine auswärtigen Kinder mehr aufgenommen werden, ergibt sich eine freie Spanne beider Kindergärten von 20% der maximal zugelassenen Kinderzahlen nach den beiden Betriebserlaubnissen. Außerdem ist die Kindertagesstätte St. Valentin aktuell nicht „ausgebucht“. Somit wären die Kindergärten mit einem Wachstum zwischen 15 % und 20 % nicht überfordert. Es wäre sogar wünschenswert eine hohe Auslastung zu erzielen, um die Defizite zu verringern.

#### **Zusammenfassung**

Nach Betrachtung, Berechnung und Bewertung der öffentlichen Einrichtungen wird deutlich, dass diese für einen Bevölkerungszuwachs von 15 % - 20 % ausreichend sind. Somit sind

die Voraussetzungen für Entwicklungspotentiale gegeben. Das Thema „Verträglichkeit“ konnte hierdurch mit einer Obergrenze versehen werden. Ziel sollte es nicht sein, diese Obergrenze zwingend als Zielsetzung des geplanten Wachstums zu sehen.

### 3.5 Maßvoller Zuwachs in Relation der prognostizierten Zuwachspotentiale der umliegenden Gemeinden bzw. Landkreise

#### 3.5.1 Vergleich mit Landkreis Mühldorf und Umgebung

Wie beschrieben liegt die Gemeinde Winhöring unmittelbar neben den im LEP als Oberzentrum dargestellten Städten Mühldorf a. Inn, Altötting, Neuötting und Burghausen. Wie beschrieben zieht die Gemeinde Winhöring zur Betrachtung der näheren Umgebung die Entwicklungswerte des Landkreises Mühldorf heran, da es aufgrund ähnlicher Gegebenheiten und örtliche Nähe realistisch erscheint und vergleichbar wäre. Für den Landkreis Mühldorf wird ein Wachstumspotential von 7,4 % bis 2038 prognostiziert, für die Gemeinde Winhöring ein Wachstumspotential von bis zu – 2,5 %. Um eine vergleichbare Entwicklung anzustreben muss zuerst die prognostizierte Minderung ausgeglichen und anschließend das Wachstum betrachtet werden. Somit wäre in Relation Einwohner – Umgebung – Wachstum ein Zuwachs von 9,9 % verträglich. Betrachtet man den Negativtrend der vergangenen Jahre, wäre auch ein noch höherer Zuwachs denkbar. Dies würde auch in etwa den Zuwachs der (fast) angrenzenden Gemeinde Erharting betragen. Des Weiteren ist erkennbar, dass die einzelnen Gemeinden untereinander stark variieren, sodass es nicht unverhältnismäßig erscheint, wenn zwischen Nachbarkommunen oft größere Wachstumsunterschiede liegen. Im Rückschluss wäre somit auch ein größeres Wachstum als die umliegenden Gemeinden denkbar, wenn dieser begründet ist und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten liegt.

Vorhergehend wurden somit die „verträglichen“ und „maßvollen“ Aspekte betrachtet und erläutert. Es sollte jedoch nochmals erklärt werden, weshalb die Gemeinde Winhöring wachsen möchte.

Natürlich ergibt sich aus Bewertung der statistischen Daten (wie oben beschreiben) der notwendige Handlungsbedarf, um dem prognostizierten Negativtrend entgegenzuwirken. Jedoch ist dies nicht der einzige Grund. In Winhöring hat sich über die letzten 10 Jahre ein großer Entwicklungsstau ergeben. Es konnten leider nur sehr wenige Bauflächen ausgewiesen werden. Hauptsächlich hing dies mit der Nichtverfügbarkeit von Entwicklungsflächen zusammen. Man merkte spürbar, dass Einheimische in Winhöring keine Chance auf Ansiedlung hatten. Seit Jahren führt die Gemeinde Listen mit Bürgern, welche interessiert an Bauland in Winhöring sind. Die Nachfragen stellen nicht nur kurzfristigen Bedarf, sondern einen tatsächlichen Stau an Entwicklungsflächen dar. Zum Glück konnten 2018 – 2020 wie beschrieben einige Baugebiete ausgewiesen werden, sodass der akute Druck spürbar nachgelassen hat. Jedoch darf man sich nicht auf den Erfolgen ausruhen. Mit Maß und Ziel müssen die weiteren Entwicklungsschritte durchdacht und geplant werden um auch in den kommenden Jahren genügend Bauland zur Verfügung zu haben um sukzessive aber anhaltend maßvoll zu wachsen. Das Wachstum ist notwendig um den Ort Winhöring so wie wir in kennen und schätzen weithin aufrecht erhalten zu können. Hierbei sind natürlich die Auslastungen der öffentlichen Einrichtungen gemeint aber auch das Entgegenwirken der Veralterung. Der Ort muss so lebendig bleiben wie gewohnt. Hierfür ist ein Zuwachs unter gezielter Steuerung unabdingbar.

## Erkenntnis nach Betrachtung des „verträglichen, gesunden und maßvollen Wachstums“

Die Gemeinde Winhöring verfolgt das Ziel Wachstum nicht um des Wachstums Willen, sondern um einer Veralterung und Bevölkerungsabnahme entgegenzuwirken, die öffentlichen Einrichtungen auf Dauer zu sichern und den Ort Winhöring als Wohngemeinde so wie er geschätzt wird dauerhaft zu erhalten. Unter Abwägung aller Erkenntnisse ist ein Wachstum von ca. 10 % - 15 % bis 2038 der passende und realistische Ansatz. Ein Mittelwert von 12,5 % wäre denkbar. Die Folgekosten der Ausweisung von Baugebieten in den nächsten 15 Jahren müssen selbstverständlich geschätzt werden und im Bereich der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde liegen.

## **4 Ermittlung des Flächenbedarfs**

### **4.1 Berechnung**

4.818 Einwohner x 12,5 % Entwicklungsrate / 2,04 Durchschnittsgröße Winhöringer Haushalt

**= 295 Wohneinheiten / Haushalte bis 2038**

Umsetzung des geplanten Zuwachses durch städtebauliche Instrumente

Von den 295 neuen Wohneinheiten wurden durch Ausweisung der Baugebiete Marienstraße, Isarstraße und Steinhöring Süd sowie den geplanten sozialen Wohnungsbau in Kronberg schon 91 Wohneinheiten ausgewiesen, sodass als freie Spanne noch 204 Wohneinheiten / Haushalte verbleiben. Zuzüglich müssen auch private unbebaute aber bebaubare Grundstücke betrachtet werden. Im Durchschnitt werden 3 solcher Grundstücke jährlich bebaut, was die freie Spanne nochmals um 45 Wohneinheiten auf verbleibende **159 Wohneinheiten** mindert.

Um die freie Spanne zu verändern gibt es jedoch noch anderweitige Möglichkeiten. In der Vergangenheit wurden immer wieder Bebauungspläne aufgestellt in deren Geltungsbereich seit Jahren keine Bebauung stattgefunden hat. Die Gemeinde Winhöring kann sich durchaus vorstellen, solche Bebauungspläne aufzuheben. Hierfür würden folgende Planbereiche in Betracht kommen:

- Bebauungsplan Nr. 4 „Burg – Erweiterung nördlich der Trenbeckstraße“ 4 WE
- Bebauungsplan Nr. 18 „Kronberg – Alte Landstraße“ 5 WE
- Bebauungsplan Nr. 25 „Am Tiefenbach“ 10 WE

Sollten diese Bebauungspläne tatsächlich aufgehoben werden, erhöht sich die freie Spanne entsprechend der freiwerdenden Wohneinheiten.

## 4.2 Zusammenfassung der Berechnung:

4.818 Einwohner x 12,5 % Wachstum auf 15 Jahre = 602 Einwohner

602 Einwohnerzuwachs / 2,04 Durchschnittsgröße Winhöringer Haushalt =  
295 Wohneinheiten

295 Wohneinheiten

-20 Wohneinheiten BB-Pl Nr.9 „Steinhöring Süd 1. Änderung“

-20 Wohneinheiten BB-Pl Nr. 6 „Kronberg – 4. Änderung“

-29 Wohneinheiten BB-Pl Nr. 38 „Unterau-Süd“

-22 Wohneinheiten BB-Pl Nr. 39 „Isarstraße“

-45 Wohneinheiten private bebaubare aber unbebaute Grundstücke

159 Wohneinheiten freie Spanne bis 2038

+ Wohneinheiten durch Aufhebung von Bebauungsplänen

## 5 Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzter Fläche

Dieses Konzept befasst sich aktuell ausschließlich mit Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes. Es wird in den kommenden Jahren bezüglich gewerblich genutzter Flächen erweitert. Die hierfür notwendigen Informationen liegen derzeit noch nicht vor.

## 6 Ermittlung des Bedarfs an Siedlungsfläche

Die Gemeinde Winhöring versucht bei Ausweisung von Bauland stets Angebote für Bauinteressenten aus allen Altersgruppen und Lebenssituationen zu entwickeln. So sollen neben den „ortsüblichen“ Einfamilienhausparzellen auch Mehrparteienhäuser und Doppelhäuser entstehen. Wichtig ist eine ausgewogene Mischung, welche im Einklang mit dem Flächenverbrauch vertretbar ist. Dass die Gemeinde Winhöring diese Steuerung sehr ernst nimmt, kann an Hand der aufgestellten Bebauungspläne Nr. 6 (Kronberg), Nr. 9a (Steinhöring-Süd) und Nr. 38 (Unterau-Süd) verdeutlicht werden. Eine solche Herangehensweise wird selbstverständlich auch bei zukünftigen Bauleitplanverfahren weiterverfolgt. Ziel sollte es jedoch nicht sein, die Bebauung komplett auf Flächeneinsparung auszurichten. Die Bebauung soll sich ins örtliche Umfeld einfügen und auch den dörflichen Charme Winhörings erhalten.

Auf Grundlage der letzten aufgestellten Bebauungspläne ergibt sich ein durchschnittlicher Flächenverbrauch von 548 m<sup>2</sup> privater Fläche und 117 m<sup>2</sup> öffentlicher Fläche je Wohneinheit. Umgerechnet auf die vorstehend dargelegte Entwicklung bis zu 159 Wohneinheiten, werden 87.132 m<sup>2</sup> private und 18.603 m<sup>2</sup> öffentliche Fläche benötigt.

## 7 Folgekostenschätzung der Baugebietsausweisung

Die Folgekosten der benötigten Ausweisung von Bauland und somit der Wohneinheiten werden über den vom Staatsministerium zur Verfügung gestellten Folgekostenrechner berechnet.

Die Erschließungskosten für die Straße werden durch Ablösevereinbarungen zu 90% auf die Anlieger umgelegt. Unterhaltsmaßnahmen und Straßenausbau (Erneuerung) fallen zu Lasten der Gemeinde.

Die Anschlussbeiträge für Wasser und Kanal werden satzungsgemäß abgerechnet. Die nach Abzug der eingenommenen Beiträge verbleibenden Kosten für erstmalige Herstellung werden über die kalkulatorische Verzinsung und Abschreibung auf die jeweilige Verbrauchsgebühr angerechnet. Somit werden sämtliche Kosten für

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung refinanziert.

Kosten für den Kauf von Ausgleichsflächen werden in den Verkaufspreis der Bauparzellen einkalkuliert, um diese Ausgabe ebenfalls zu refinanzieren. Somit fallen lediglich die Pflegekosten der Ausgleichsflächen jährlich zu Buche.

Strom, Gas und Breitbandversorgung werden direkt zwischen Anbieter und Grundstückskäufer abgewickelt. Die Gemeinde Winhöring ist hier außen vor.

Für mögliche Entwicklungsgebiete wurden die Kosten je Wohneinheit (WE) wie folgt kalkuliert: (diese Aufzählung ist nicht abschließend)

### 7.1. Entwicklungsgebiet Unterau – ca. 35 WE

Fläche: ca. 2,2 ha

Erschließungsstraße / Wasserleitung / Kanalleitung: 560

m Öffentliche Flächen: 20%

Eigentum: Gemeinde / private Dritte

Besonderheit: liegt zwischen zwei Neubaugebieten und wäre faktisch ein Lückenschluss

	Herstellungskosten je WE	Unterhaltskosten je WE bis 40 Jahre	Erneuerung je WE erstmals nach 25
Straße	33.500 €	Von 0 – 7.816 €	Von 7.700 € – 13.800 €
Kanal	17.600 €	Von 0 – 4.900 €	3.470 €
Wasser	14.800 €	Von 0 – 3.578	3.470 €

### 7.2. Entwicklungsgebiet Kronberg – ca. 30 WE

Fläche: ca. 2,2 ha

Erschließungsstraße / Wasserleitung / Kanalleitung: 360 m

Öffentliche Flächen: 20%

Eigentum: Gemeinde / private Dritte

Besonderheit: Ortsabrundung ohne Ausgleich, zentral gelegenes Baugebiet, Stärkung des Ortsteils Kronberg

	Herstellungskosten je WE	Unterhaltskosten je WE bis 40	Erneuerung je WE erstmals nach 25 Jahre
Straße	23.000 €	Von 0 – 8.390 €	Von 11.300 € – 16.900 €
Kanal	7.800 €	Von 0 – 4.500 €	3.700 €
Wasser	5.100 €	Von 0 – 1.800 €	

### 7.3. Entwicklungsgebiet Enhofen – ca. 40 WE

Fläche: ca. 1,1 ha

Erschließungsstraße / Wasserleitung / Kanalleitung: 170 m

Öffentliche Flächen: 20%

Eigentum: private Dritte

Besonderheit: aktuelles Gewerbegrundstück, Entsiegelung von Flächen, Schaffung eines privaten Wohnungs- bzw. Häusermarktes

	Herstellungskosten je WE	Unterhaltskosten je WE bis 40	Erneuerung je WE erstmalig nach 25
Straße	9.300 €	Von 0 – 2.300 €	Von 2.175 € – 4.025 €
Kanal	4.500 €	Von 0 – 1.350 €	759 €
Wasser	3.800 €	Von 0 – 1.000 €	759 €

### 7.4. Refinanzierung der Entwicklungsgebiete

Die Kosten für die Ersterschließung der Straße werden zu 90 % von den Anliegern eingefordert. Die restlichen 10 % verbleiben als Gemeindeanteil.

Die Kosten für den Wasser- und Kanalanschluss werden satzungsgemäß abgerechnet, was in etwa eine Deckung von 20 % der Herstellungskosten bedeutet. Die restlichen 80% fließen komplett in die Gebührenkalkulation und werden so vollständig refinanziert. Sogar der kalkulatorische Zinsausfall wird hier einbezogen.

Die Kosten für Ausgleichsflächen werden zu 100 % in den Verkaufspreis der Bauparzellen einkalkuliert, sodass die Gemeinde keinen finanziellen Schaden erleidet. Unterhaltsmaßnahmen und Erneuerung für den Straßenbau fallen zu 100 % zu Lasten der Gemeinde. Da der Gesetzgeber die Möglichkeit Straßenausbaubeiträge erheben zu können abgeschafft hat, wurde den Kommunen die Möglichkeit der Refinanzierung entrissen. Es gibt zwar eine jährliche Pauschale für dies Zwecke, jedoch reichen diese in der Höhe bei Weitem nicht, um eine Sanierung durchführen zu können. Das Straßennetz der Gemeinde Winhöring ist bereits sehr weitläufig, sodass man einen gute Referenzwerte besitzt. Der Straßenunterhalt liegt im gesamten Gemeindegebiet jährlich zwischen 50.000 € und 60.000 €. Ein geringfügiger Anstieg dieser Kosten ist aufgrund der sehr soliden Haushaltslage vertretbar und unschädlich. Selbst ein Anstieg der Kosten um 20 % wäre unbedenklich.

Unterhaltsmaßnahmen und Erneuerungen für Wasserversorgung und Kanalisation werden entweder über Beiträge umgelegt oder fließen mit ihren Kosten vollständig in die Gebührenkalkulation ein. Hier wird die Gemeinde nicht belastet.

### 7.5. Bewertung der finanziellen Belastung

Aufgrund der kontinuierlichen, guten Einnahmen des Verwaltungshaushalts ist derzeit von keiner finanziellen Überlastung durch Ausweisung neuer Baugebiete auszugehen.

Wie beschrieben belastet einzig der Straßenunterhalt sowie die Erneuerung von Straßen tatsächlich den gemeindlichen Haushalt. Derzeit beträgt die Belastung des kompletten Straßenunterhalts bei 2.361 Haushalten 110.000 €. Dies entspricht einem tatsächlichen Wert von 46,5 € je Wohneinheit.

Im Vergleich der Einnahmenentwicklung der Einkommensteuerbeteiligung 2010 – 2020 (Nr. 1.4.3) wird deutlich, dass eine höhere Bevölkerungszahl auch höhere Einnahmen der Steuerzuteilung bedeutet. Natürlich kann hier kein Pauschalbetrag angegeben werden, jedoch ist es Fakt, dass im Zuge des Einwohnerzuwachses auch die Beteiligung an der Einkommenssteuer steigen wird. Im Rückschluss hat die Gemeinde auch wieder besseren finanziellen Spielraum.

## **8 Zusammenfassung – Fazit**

Um dem prognostizierten demographischen Negativtrend entgegenzuwirken, die öffentlichen Einrichtungen (v.a. Schule und Kindergärten) dauerhaft zu sichern, der Nachfrage an Bauland nachzukommen und die Gemeinde Winhöring auch zukünftig lebenswert und aktiv zu halten, ist ein geschätztes Wachstum von bis zu 15% maßvoll, verträglich, gesund und notwendig. Eine finanzielle Überlastung ist ausgeschlossen.

Die „Auslegungshilfe des StMWi vom 07. Januar 2020“ ist, wie der Name schon sagt eine Arbeitshilfe und keine rechtsverbindliche Norm. Die Gemeinden sollen diese zur Betrachtung des Bedarfs an Ausweisung von Siedlungsfläche heranziehen. Jedoch muss Gemeinden auch eine andere Möglichkeit des Bedarfsnachweises möglich sein, wenn dieser schlüssig und nachvollziehbar ist.

Die Gemeinde Winhöring hat alle in der Auslegungshilfe enthaltenen Punkte betrachtet und ist unter Einbeziehung aller obenstehenden Fakten und Annahmen so zum obenstehenden Entschluss gekommen.

Dieser selbst auferlegte Leitfaden orientiert sich bewusst nahe an der Auslegungshilfe, ist jedoch nicht alternativlos und vollständig. Eine Gemeinde kann ihre Entwicklung nicht konkret und vollumfänglich für die kommenden 10 oder 15 Jahre vorhersagen. Jedoch sollte es das Ziel jeder Gemeinde sein, eine städtebauliche Strategie und ein dazu passendes Konzept möglichst im Einklang mit dem LEP zu haben. Wie vorstehend sehr ausführlich dargelegt, kann die Gemeinde Winhöring beides vorweisen.

Sollte sich jedoch zukünftig (evtl. auch unterwartet) die Möglichkeit ergeben, attraktive Grundstücke zu erwerben oder nachhaltige Projekte zu unterstützen, darf hierauf nur des Leitfadens Willen nicht verzichtet werden. Auch kann eine höhere Bevölkerungsentwicklung als prognostiziert eintreten, sodass sich der Bedarf auch nochmals nach oben verändert. Sorgsame Bauleitplanung ist und bleibt sehr wichtig um die Entwicklung der Gemeinde verträglich zu steuern.

Außerdem wurde von Seiten des Freistaats immer wieder die Stärkung des ländlichen Raumes gefordert. Um ländlichen Raum stärken zu können, müssen genügend Wohnbauflächen zu Verfügungen stehen. Erst kürzlich (02.12.2020) wurde sogar aus der Mitte des Landtages ein Schreiben an Gemeinden und Städte versandt, in welchem sie zur Mithilfe bei der Wohnungsfrage gebeten wurden. Insbesondere wurden Gemeinden und Städte gebeten Bauland auszuweisen.

Alle diese Faktoren machen deutlich, dass die Gemeinde Winhöring den richtigen Weg eingeschlagen hat. Ein Wachstum von 12,5 % in den nächsten 10 – 15 Jahren ist vereinbar mit den örtlichen Gegebenheiten, den Anregungen des Landesentwicklungsprogrammes, den Wünschen der Legislative und vor allem den Bedürfnissen der Bürger.









