

TEIL C: BEGRÜNDUNG

STEINHÖRING

BEBAUUNGSPLAN „TULLING – MÜHLENWEG“

ENTWURF

Steinhöring, den 04.02.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 5000, Festsetzungen und Hinweise durch
Planzeichen , Verfahrensvermerke
Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text

Beigefügt sind:

- Teil C - **Begründung**
Anlage 1 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 29.01.2026
Anlage 2 Schallschutzgutachten, 22.05.2025
Anlage 3 Schalltechnische Stellungnahme, 29.01.2026
Anlage 4 Faunistische Untersuchung, 13.05.2025

- Teil D - Umweltbericht

Begründung
Bebauungsplan „Tulling – Mühlenweg“
der Gemeinde Steinhöring



Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



1. Ziel und Zweck der Planung

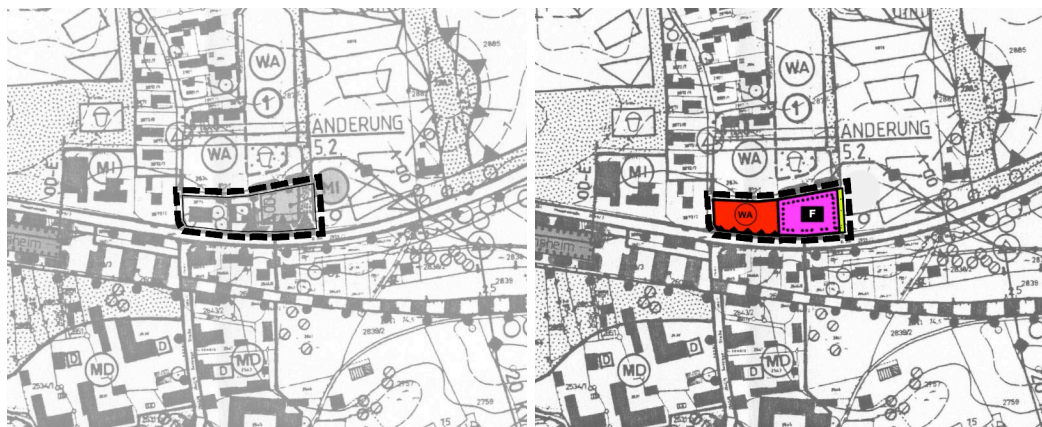


Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o.M.: (@ Bayer. Vermessungsverwaltung)

In der Ortsmitte von Tulling begrenzt von der Bundesstraße B 304 (Hauptstraße) im Süden und dem Mühlenweg im Westen befindet sich ein Bereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, einem leerstehenden Gebäude und einem Spielplatz, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen ist. In Abstimmung mit den Grundeigentümern plant die Gemeinde dort ein Wohngebiet und einen neuen Standort für die Feuerwehr.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat beschlossen, diesen Bebauungsplan „Tulling – Mühlenweg“ aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben



Ausschnitt rechtswirksamer FNP links und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes rechts, o.M.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich zwar als Baufläche ausgewiesen, allerdings sind entlang der B 304 (Hauptstraße) Mischgebiete und ein

öffentlicher Parkplatz dargestellt. Geplant sind dort nun Wohnbauflächen und die Feuerwehr.

Daher hat der Gemeinderat beschlossen, im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan zum neunten Mal zu ändern und an die geplanten Nutzungen anzupassen.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2874, 2875, 2877, 2877/21, 2877/22, 2877/23, 2877/24 und Teilflächen des Mühlenwegs mit der Fl.Nr. 2962/4 und der Hauptstraße mit der Fl.Nr. 2859/7 ist weitgehend eben. Im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Mühlenweg befindet sich das leerstehende, dreigeschossige Gebäude HsNr. 23 und im Norden mit fußläufigem Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Norden ein Spielplatz. Darüber hinaus werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 1,15 ha. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Mühlenweg. Eine Zufahrt von der südlich angrenzenden Bundesstraße ist nicht geplant. Die 20 m breite anbaufreie Zone entlang der B 304 endet im östlichen Drittel des Planungsgebietes.

In Bezug auf die Energieversorgung im Planungsgebiet wäre ein Anschluss an die Gasversorgung möglich oder sie erfolgt über dezentrale alternative Wärmezeugungsanlagen.

Für die Stromversorgung sind die Bayernwerke verantwortlich, für die Wasserversorgung die Gemeinde.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis.

Die Entwässerung der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt in Sickermulden oder über einen Retentionsschacht in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Entwässerung privater Verkehrsflächen soll flächig über bewachsenen Oberboden bzw. über Befestigungssysteme mit Vegetationsanteil erfolgen.

4. Bebauungskonzept

Eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschließt das neue Baugebiet. Südlich davon ist dreigeschossiger Geschosswohnungsbau und im Osten das Gebäude für die Feuerwehr geplant.

Der Standort der Feuerwehr an der B 304 mit der erforderlichen Erschließung wurde vorab mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt.

Nördlich der neuen Straße sind im Westen vier zweigeschossige Gebäude mit je drei kleinen Reihenhäusern vorgesehen. Weiter östlich folgen ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit drei Reihenhäusern und zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit Traufseite zum Ortsrand.

Für eine landschaftliche Einbindung ist im Osten eine 5 m breite Ortsrandeingrünung geplant. Der bestehende Spielplatz im Norden bleibt erhalten und ist zukünftig auch von Westen und Süden zugänglich.

Die Stellplätze für die Reihenhäuser werden oberirdisch entlang der Straßen angeordnet, bei den Doppelhäusern besteht die Möglichkeit ergänzend Garagen zu errichten. Auch die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind oberirdisch entlang der Straßen angedacht.



Bebauungsvorschlag, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan weiterentwickelt wurde, o.M.;

5. Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Gebiet wird in seinem überwiegenden Teil als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt und für das entsprechende Grundstück als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“**.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurde in drei Teilgebiete unterteilt, WA 1, WA 2 und WA3. Dort sollen sowohl die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein als auch ausnahmsweise zulässigen Vorhaben realisiert werden können, allerdings mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Solche Vorhaben passen nicht zur geplanten baulichen Struktur des Wohngebiets.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen, Wandhöhen, verschiedener Bauweisen sowie einer höchstzulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen dürfen für Flächen von Balkonen, Terrassen und Dachüberständen um 50 % überschritten werden. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten WA 1 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und in der Fläche für die Feuerwehr bis zu einer GRZ von 1,0.

Der Gemeinde ist bewusst, dass im Teilgebiet WA 2 durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die gem. § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,8 überschritten wird. Für diese Überschreitung liegen städtebauliche Gründe i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO vor: Zum einen soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet nachgekommen werden und möglichst viele, kleine Wohneinheiten geschaffen werden.

Darüber hinaus wurde im Hinblick auf eine günstige Realisierbarkeit auf Tiefgaragen verzichtet und alle Stellplätze wurden oberirdisch angeordnet. Durch diese kompakte Bauweise kann für die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten in möglichst geringem Umfang bisher unbebauten Fläche in Anspruch genommen werden, so dass auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB geregelten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen wird.

Die Überschreitung wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO durch Maßnahmen ausgeglichen, die über den gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleich, der auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt, hinausgehen. Dies gilt zum einen für die Ortsrandeingrünung im Osten und die zentral gelegene großzügige öffentliche Spielfläche, die die zulässige Bebauungsdichte auf den Baugrundstücken ausgleichen. Zum anderen trägt auch die Durchgrünung des Plangebietes entlang der Erschließungsstraßen, der oberirdischen Stellplätze und am Spielplatz und der Ortsrandeingrünung zu einem qualitätsvollen Wohnumfeld bei. Durch diese starke Durchgrünung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt vermieden.

Um die städtebauliche Figur festzuschreiben und die damit verbundene räumliche Qualität zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Grundstückflächen mit **Baugrenzen** eng abgegrenzt. Von Dachüberständen, Balkonen und Terrassen dürfen diese Baugrenzen überschritten werden.

Es wurden die entsprechend zulässigen Bauweisen in den überbaubaren Grundstückflächen festgesetzt. Ziel bei diesen Regelungen ist es, zum einen die räumliche Qualität für das gesamte Quartier und für das einzelne Grundstück zu gewährleisten und gleichzeitig größtmögliche Freiheit für den Einzelnen zu ermöglichen.

Für alle **Bauweisen (Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppen)** wurden die maßgeblichen Parameter zur Definition des Maßes der baulichen Dichte und der baulichen Gestaltung festgesetzt wie maximal zulässige Grundflächen (soweit nicht in der Planzeichnung festgesetzt), Wandhöhen und Dachform.

Die Bauweise „**Doppelhaus**“ wurde mit maximal 85 qm Grundfläche je Grundstück, und 6,60 m Wandhöhe festgesetzt. Im Hinblick auf die Ortsrandlage sind Satteldächer mit mindestens 20° und maximal 28° Neigung zulässig.

Für **Hausgruppen (Reihenhäuser)** sind 6,60 m Wandhöhe zulässig und je nach überbaubarer Fläche 190 qm, 200 qm oder 220 qm Grundfläche. Eine Hausbreite von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Für das **Einzelhaus im WA 1**, das durch einen niedrigen Verbindungsbau mit maximal zulässiger Wandhöhe von 7,80 m und begrüntem Flachdach verbunden ist, sind maximal zulässige Wandhöhen von 8,60 m und je 240 qm Grundfläche zulässig sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 28°.

Für das **Einzelhaus der Feuerwehr** wurde ist eine Grundfläche von 600 qm, eine maximale Wandhöhe von 8,60 m und ein begrüntes Flachdach oder ein bis zu 28° geneigtes Satteldach zulässig.

Insbesondere auch aus Schallschutzgründen wurden entlang der Lärm emittierenden Bundesstraße höhere Wandhöhen zugelassen.

Im gesamten Baugebiet sind Dächer als ortstypische Satteldächer mit mittigem First und Dachüberständen auszubilden. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Flachdächer sind klimafreundlich mit begrünten Belägen zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung werden ausdrücklich zugelassen und empfohlen.

5.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Für Anzahl und Art der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinhöring in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültigen Fassung.

Flächen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze wurden in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 festgesetzt. In der Fläche für die Feuerwehr sind sie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für eine stärkere Durchgrünung wurden für Garagen und überdachte Stellplätze, aber auch für Nebenanlagen Flachdächer mit begrünten Belägen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zugelassen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Holzlegen sind in den Teilgebieten WA 1 und 3 zulässig. Im WA 2 ist für das gesamte Teilgebiet nur ein gemeinschaftliches Gebäude für Gartengeräte zulässig, auf den einzelnen, ohnehin kleinen Parzellen wurden Gartenhäuser oder Holzlegen ausgeschlossen.

Für Hausgruppen wurde darüber hinaus eine Fläche festgesetzt, in der Überdachungen für Fahrräder oder Müllsammelbehälter zulässig sind.

5.3 Verkehrsflächen, Sichtfelder

Entlang der Bundesstraße B 304 wurde die Fläche für eine Bushaltestelle mit eingeplant. Auch die anbaufreie Zone von 20 m wurde nachrichtlich dargestellt. Mit der Straßenbaubehörde wurde vorab geklärt, dass für die Feuerwehr eine Ausfahrt auf die B 304 im Einsatzfall für die Einsatzfahrzeuge möglich ist. Für alle anderen Fälle soll die Feuerwehr über die neue Straße im Norden erschlossen werden.

Die frei zu haltenden Sichtfelder im Bereich Mühlenweg – neue Erschließungsstraße wurden dargestellt. Diese Stichstraße führt in einer Breite von 6 m zur Wendemöglichkeit im Osten. Nördlich und südlich sind Stellplätze angeordnet.

Die Reihenhäuser wie die Doppelhäuser werden über Eigentümerwege erschlossen.

5.4 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorbepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,20 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig. Sockel und blickdichte Zäune sind nicht zulässig. Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände oder die Oberkante Straßen festgesetzt. Durch Verwendung von lebenden Einfriedungselementen wie Hecken oder Sträuchern wird die klimatische Qualität im Quartier erhöht, gleichzeitig aber werden gestalterische Spielräume in der Wahl der Pflanzen bzw. Art des Zaunes offengelassen. Der festgesetzte Bodenabstand soll verhindern, dass die Zäune zu Barrieren für kleinere Tiere werden.

5.5 Grünordnung

Grünordnungsplanung (vgl. Festsetzungen B.1 §7)

Im Sinne des Bodenschutzes liegt die Priorität auf einer möglichst großen Vermeidung von dauerhafter Bodenversiegelung. Dies erfolgt vorrangig durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von befestigten Flächen wie privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätzen. Unbefestigte Flächen sind darüber hinaus dauerhaft zu begrünen.

Die Gestaltung der geplanten Grünflächen ist wie nachfolgend beschrieben beabsichtigt:

- Als Eingrünung am östlichen Ortsrand (FINr. 2877/22) ist eine Bepflanzung mit 7 Stk. heimischen und standortgerechten Bäumen (gem. Artenliste B.1 §7 Nr. 4.1 u. 4.2) sowie mehrreihigen Strauchpflanzungen (gem. Artenliste B.1 §7 Nr. 4.4) herzustellen. Darüber hinaus erfolgt im Bereich der Ortsrandeingrünung eine oberirdische Versickerung von Niederschlagswasser durch Ausbildung einer linear verlaufenden Geländemulde. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 u. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
- Weiterhin ist eine Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Stellplatzflächen mit 17 Stk. Bäumen (gem. Artenliste B.1 §7 Nr. 4.1 u. 4.2) herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
- Auf den privaten Baugrundstücken WA 1, 2 und 3 sind zudem je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens drei Sträucher aus der Artenliste (gem. Artenliste B.1 §7 Nr. 4.4) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
- Zur Eingrünung des Kinderspielplatzes (FINr. 2877) ist eine mehrreihige, naturnahe Strauchbepflanzung (gem. Artenliste B.1 §7 Nr. 4.4) herzustellen. Darüber hinaus erfolgt im bepflanzten Randbereich der Eingrünung durch Ausbildung einer Geländemulde eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser. (§ 9 Abs. 1 Nr.14, 15 u. Nr. 25 BauGB)

Eingriffsregelung u. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Eingriff in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich im Umfang von insgesamt 14.914 Wertpunkten (nach BayKompV) zu leisten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung ist der Standort der erforderlichen Ausgleichsfläche noch nicht bekannt. Eine genaue Verortung der Fläche mit Beschreibung der umzusetzenden Maßnahmen wird im Rahmen der Begründung zur 2. Auslegung erbracht.

Artenschutz (vgl. Festsetzungen B.1 §8)

Entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natur 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

zu berücksichtigen.

Den Festsetzungen zum Thema Artenschutz liegt zudem die „Faunistische Untersuchung zu Fäll- und Abbrucharbeiten“ (Landschaftsarchitektur Niederlöhner vom 13.05.2025) zugrunde, in welcher eine potentielle Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen geprüft wurde.

Hierbei ist folgendes festzuhalten:

- Das Vorhabensgebiet befindet sich außerhalb von bzw. nicht in unmittelbarer Nähe zu festgesetzten Natura 2000-Gebieten sowie geschützten Biotopflächen i.S.v. §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG
- Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG berücksichtigt,
 - indem der Abbruch der Bestandsgebäude vornehmlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen ist,
 - die Fällung von Habitatbäumen (Gehölze mit erfassten Habitatstrukturen) im Oktober sowie unmittelbar nach Kontrolle auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Festsetzungen B.1 § 8 Abs. 4 u. 5)
- Zudem sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i.S.d. §44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG künstliche Ersatzquartiere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang der bestehenden, potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten herzustellen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Festsetzung B.1 § 8 Abs. 6)

5.6 Lärmschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224140 / 3 vom 22.05.2025 und die Stellungnahme Nr. 224140/4 vom 29.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Untersucht wurde mit folgenden Ergebnissen:

„Es sind die Verkehrsgerschimmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bundesstraße 304 und der Bahnlinie 5710 zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen. Zudem ist die geplanten Schallschutzwand gegen die Verkehrsgerausche im westlichen Teil des Plangebietes zu prüfen. Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu nennen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung durch die Feuerwehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Abschirmungen, Grundrissorientierungen, verglaste Vorbauten, Festverglasungen, etc.) gegen die Gewerbegeräusche auszuarbeiten.

Zudem erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche, welche durch den Kinderspielfeldplatz innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen.

Verkehrsgerausche

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den straßenzugewandten Südfassaden auf. Hier berechnen sich maximale Beurteilungspegel von 68 dB(A) tags / 61 dB(A)

nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 13 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden um bis zu 9 dB(A) tags und 12 dB(A) überschritten.

Aufgrund der schalltechnischen Situation an der geplanten Wohnbebauung durch die Verkehrsgeräusche, sind die unter Punkt 3.5 bzw. Punkt 7 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten.“

Festgesetzt wurden Fassaden, an denen öffenbare Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig sind, sowie Fassaden, an denen zum Belüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur unter Bedingungen zulässig sind. Festgesetzt wurde zudem Lage, Höhe, Absorptionsgrad und Schalldämmmaß der Schallschutzwand.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die Wohnbebauung nördlich der geplanten Zufahrtstraße erst bezogen werden darf, wenn die Gebäude südlich der Zufahrtstraße und das Feuerwehrhaus im Rohbau errichtet sind. Andernfalls sind mittels einer schalltechnischen Untersuchung die zusätzlichen Anforderungen an den Schallschutz für die geplanten Bebauung zu benennen.

Diese Festsetzungen wurden um die entsprechenden Hinweise ergänzt:

„Gewerbegeräusche (Feuerwehr)“

Die höchste Geräuschbelastung durch die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet berechnet sich zu 54 dB(A) während der Tageszeit und zu 35 dB(A) während der Nachtzeit an der Südfassade des geplanten Gebäudes westlich der Feuerwehr. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird um mindestens 1 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts unterschritten.

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten (vgl. hierzu Hinweise durch Text unter Punkt 7).“

In Bezug auf die Nutzung des Feuerwehrstandortes wurde festgesetzt, dass die Halbtore und Garagen des Feuerwehrstandortes nach Süden zu orientiert sind. Zudem wurden weitere Schallschutzmaßnahmen in den Hinweisen aufgenommen.

„Kinderspielplatz“

Aufgrund der Nutzung des Kinderspielplatzes wird der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Kinderspielplatz notwendig.

Die Geräusche aus Kinderspielplätzen sind gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) als sozialadäquat hinzunehmen. In Teilzeiten werden die Geräusche von den Anwohnern dennoch deutlich wahrnehmbar sein.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ in der Gemeinde Steinhöring im Ortsteil Tulling, sofern die Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 3.5, 4.6 und 5.5 sowie der Textvorschlag unter Punkt 7 berücksichtigt werden.“

5.7 Niederschlagswasser

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung gab es eine Abstimmung des Ingenieurbüros Michael Glück, Kirchdorf a.H/ Bruckmühl, mit dem Wasserwirtschaftsamt. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise mit Datum 29.01.2026 sind im Bebauungsplan enthalten.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Aufgrund der räumlichen Enge durch die geplanten Senkrechtparkplätze wurde im WA 1 eine Fußwegverbindung von der Bushaltestelle an der B 304 in das Baugebiet mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Gemeinde belastet.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	11.457 qm	=	100,0 %
davon entfallen auf:			
Öffentliche Verkehrsflächen (ohne Eigentümerwege):	2.018 qm	=	17,6 %
Öffentliche Grünflächen:			
Kinderspielplatz	576 qm	=	5,0 %
Ortsrandeingrünung	448 qm	=	3,9 %
Nettobauland:	8.415 qm	=	73,5 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung:

Nettobauland Feuerwehr	1.650 qm
Nettobauland WA1, WA2, WA3	6.765 qm
davon	
Eigentümerwege	645 qm

max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper 2.420 qm
(Summe der festgesetzten Grundflächen)

zulässige Überschreitung für Flächen von
Balkonen, Terrassen, Dachüberständen und
Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

in der Fläche für die Feuerwehr	bis zu einer GRZ von 1,0
im WA1 und im WA3	bis zu einer GRZ von 0,8
im WA2	bis zu einer GRZ von 0,9

Steinhöring, den 04.02.2026

Martina Lietsch, Erste Bürgermeisterin