



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Tyrlaching
Hauptstr. 21
84558 Kirchweidach

- per E-Mail bauamt@vg-kirchweidach.de -

Bearbeitet von Felizitas Mötter	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2985	Zimmer 4414	E-Mail Felizitas.Moetter@reg-ob.bayern.de
------------------------------------	-----------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 28.07.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_AÖ-22-9-2	München, 08.08.2025
-------------	----------------------------------	------------------------------------------------------	------------------------

**Gemeinde Tyrlaching, Landkreis Altötting;
9. Flächennutzungsplanänderung & Aufstellung des Bebauungsplans Nr.
11 "Akazienweg";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu
o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Tyrlaching beabsichtigt mit o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Einzelhäusern zu schaffen. Die Planung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und grenzt östlich und südlich an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die rd. 0,65 ha große Planfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). In diesem Zusammenhang ist somit zu klären, ob bzw. in welchem Umfang für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ein hinreichender Bedarf besteht. Nur unter dieser Voraussetzung kann eine an den Bedarf angepasste Ausweisung mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Flächenverbrauch in Einklang gebracht werden. Die Aussagen zum Bedarf sind zu ergänzen – u.a. um Aussagen zur angestrebten Siedlungsdichte und zu Auflockerungsbedarf – und sollten sich an der Auslegungshilfe des StMWi (Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (aktueller Stand 05.12.2023)) orientieren. Diese ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>) veröffentlicht.

Innen vor Außen

Der rechnerisch ermittelte Bedarf soll dabei jedoch erst nachrangig durch Neuausweisungen gedeckt werden. Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht. Zu den Potenzialflächen ist in den Unterlagen bislang die pauschale Aussage enthalten, dass sich die bestehenden Baulücken im Gemeindegebiet in Privatbesitz befinden. Um die Potenzialflächen systematisch zu erfassen und zu bewerten, ist in der Begründung eine plangraphische Darstellung der vorhandenen Potenzialflächen und Baulücken zu ergänzen. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich im Osten des Ortes, südlich gelegen von der Bahnhofstraße eine größere Fläche sowie weitere kleine Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Sofern die Nutzung der Potenzialflächen weiter an der Verfügbarkeit scheitert, bitten wir darzulegen, welche Strategie die Gemeinde zur Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen verfolgt. Sollten Wohnbaureserven auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zu prüfen.

Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung

Gem. LEP 3.1.1 G sollen bei Neuausweisungen flächensparende Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten Anwendung finden. Die geplante Einzelhausbebauung mit relativ großen Grundstücken ist jedoch nicht Ausdruck einer flächeneffizienten Planung. Auch die Auswirkungen des demographischen Wandels (Alterung, Zunahme von Einpersonen-Haushalten, etc.) sollten stärker gewichtet werden etwa durch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten und barrierefreien Wohnraums.

Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Nutzungsmaß und zur Bauweise in Hinsicht auf eine effiziente Ausnutzung des Plangebiets überprüft und angepasst werden. Daneben sollte obligatorisch ein Baugebot verankert werden, um die zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicherzustellen und dem Entstehen baulückenbelasteter Siedlungsgebiete bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum vorzubeugen.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. RP 18 B II 3.1 (Z) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. In Hinblick auf die Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Insofern bitten wir um eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Energieversorgung

Gem. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z). Es sollte geprüft werden, ob für Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen vorgeschrieben bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt werden können. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Die Planung lässt sich aus hiesiger Sicht noch nicht abschließend beurteilen. Dazu ist der erläuterte Bedarfsnachweis erforderlich. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds sowie der erneuerbaren Energien ist Rechnung zu tragen.

Für Rückfragen oder ein Beratungsgespräch stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Aus dem SG 34 – Städtebau, Bauordnung dürfen wir folgende Hinweise geben.

Die vorgelegte Planung steht in wesentlichen Punkten im Widerspruch zu den im § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt keine verdichtete Bauweise und begünstigt eine flächenintensive Bebauung. Unter Berücksichtigung der im § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wäre zumindest eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern in Teilen des Plangebiets anzustreben, um die Flächeneffizienz zu steigern.

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit führt zu einer signifikanten Erhöhung der versiegelten Flächen. Besonders problematisch ist dies in Verbindung mit der Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Die hierdurch entstehende zusätzliche Bodenversiegelung steht im Widerspruch zu den Zielen der Boden- und Ressourcenschonung.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, wird jedoch nicht konsequent umgesetzt. Die geplante Durchschneidung dieser Eingrünung durch zwei Erschließungsstraßen konterkariert das Ziel, einen klaren Siedlungsabschluss zu schaffen, um weiteren Außenbereichsverbrauch zu verhindern.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erscheint überzogen. Im Sinne einer wirtschaftlichen und sparsamen Erschließung sollte die Straßenführung an den zu erschließenden Grundstücksgrenzen enden, um sowohl Erschließungskosten für die Kommune zu reduzieren als auch die Gesamtversiegelung zu verringern. Die frei werdenden Flächen könnten zudem für ein bis zwei weitere Baugrundstücke genutzt werden, was die Flächeneffizienz erhöhen würde.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung der Planung ist ein Baugebot nach § 176 BauGB in Betracht zu ziehen. In vergleichbaren, angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass ohne

Bauzwang neu ausgewiesene Flächen über Jahre hinweg unbebaut bleiben. Dies widerspricht dem Ziel der Innenentwicklung und der Minimierung von Flächenverbrauch.

Die Gemeinde Tyrlaching hat sich zudem durch einen Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung verpflichtet. Eine Nichteinhaltung dieser Selbstbindung könnte die Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln im Programm „Innen statt Außen“ (§ 164b BauGB i. V. m. den Förderrichtlinien der Städtebauförderung) gefährden. Im ungünstigsten Fall drohen Rückforderungen bereits gewährter Mittel, wenn die Fördervoraussetzungen unterlaufen werden. In diesem Zusammenhang ist es zwingend erforderlich, bestehende unbebaute Grundstücke, Leerstände und drohende Leerstände in die Bedarfsanalyse einzubeziehen und transparent darzustellen.

Fazit:

Die Planung verfehlt in mehreren Punkten die Zielsetzungen einer nachhaltigen, flächensparenden und wirtschaftlichen Siedlungsentwicklung, wie sie in BauGB und BayBO angelegt sind. Eine Nachbesserung unter Berücksichtigung höherer Flächeneffizienz, konsequenter Innenentwicklung und strikterer Ortsrandeingrünung ist dringend erforderlich.

Redaktioneller Hinweis:

Unter 5.1 im Umweltbericht ist wohl die „Zersiedelung der Landschaft“ und nicht die „Zersiedelung des Ortsbildes“ gemeint.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Felizitas Mötter