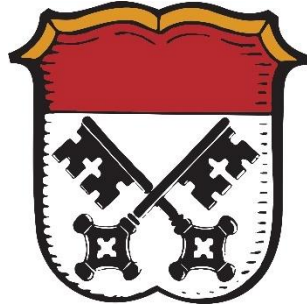


GEMEINDE TYRLACHING

Landkreis Altötting



9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Fassung vom 08.05.2025, geändert am 12.11.2025, redaktionell geändert am
14.01.2026

Auftraggeber:

Gemeinde Tyrlaching
Schulstraße 4
84558 Tyrlaching

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Tyrlaching
Landkreis Altötting

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung und Umweltbericht

Fassung vom 08.05.2025, geändert am 12.11.2025, redaktionell geändert am 14.01.2026

bearbeitet: SC, IN

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Einordnung in die Raumplanung	4
3. Beschreibung der Änderung	6
4. Städtebauliche und strukturelle Auswirkungen	8
5. Umweltbericht	10
6. Alternativprüfung	15

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden großen Nachfrage nach Bauparzellen in der Gemeinde Tyrlaching soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ beschlossen, mit der die Entstehung von sieben neuen Grundstücken vorgesehen ist.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die dafür vorgesehene Fläche hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. Zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet bzw. um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 09.10.2024 auch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Das geplante Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Tyrlachings und grenzt östlich und südlich an die bestehende Ortsbebauung an. Im Norden und Westen des Baugebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der 0,63 ha große Geltungsbereich erstreckt sich über Teilflächen der Flur-Nrn. 487, 487/4, 487/5 und 487/6 der Gemarkung Tyrlaching.

Durch die Anbindung des neuen Baugebiets nach Osten und Süden an den Ortskern wird eine sinnvolle Ortsabrundung erzielt und zugleich günstig erschlossenes Wohnbauland unter angemessener Berücksichtigung von Umweltbelangen geschaffen.

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen außerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ist nur zulässig, wenn diese Potenziale nachweislich nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde ihren Wohnbauflächenbedarf sowie ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und gegenübergestellt, um den Bedarf an Neuausweisungen nachzuweisen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Wohnbedarf bis 2036 von 53 Wohnungen bzw. rund 6,0 ha besteht.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro „ing Traunreut GmbH“, Georg-Simon-Ohm-Str. 10, D-83301 Traunreut, beauftragt.

2. Einordnung in die Raumplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan Südostoberbayern (in der Region 18, RP 18) legen Grundsätze und Ziele für die Raumordnung fest. Laut Strukturkarte des LEP (Anhang 2 des LEP) sowie Raumstrukturkarte des RP 18 (Karte 1 des RP 18) liegt Tyrlaching im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zu den „Räumen mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinden“.

Gemäß LEP 1.1.1 (Z) und 2.2.5 (G) sowie RP 18 Teil A 1 (G) soll der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden. Dieses Ziel basiert auf dem Sozialstaatsprinzip der Verfassung und stellt die räumliche Dimension der staatlichen Vorsorge dar, um vergleichbare Lebensverhältnisse im gesamten Land zu gewährleisten. Nach LEP 2.2.4 (Z) sind Räume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu fördern. Sie sollen durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden, insbesondere durch eine Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen. Die Ausweisung eines neuen Wohngebiets trägt zur Verbesserung der Wohnsituation bei.

Gemäß LEP 3.1.1 (G) muss die Ausweisung von Bauflächen nachhaltig und bedarfsorientiert erfolgen, unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels. Daher wird im Kapitel 1 auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde eingegangen.

Nach LEP 3.2 (Z) sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen dürfen nur ausgewiesen werden, wenn keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen. Darüber hinaus schreiben LEP 7.1.1 (G), 7.1.3 (G) und 7.1.6 (G) vor, dass Natur und Landschaft – insbesondere freie Landschaftsbereiche und Lebensräume – erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde ihren Wohnbauflächenbedarf sowie ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale im November 2025 erfasst und gegenübergestellt, um den Bedarf an Neuausweisungen nachzuweisen (Anlage 2 der Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.

11). Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein zusätzlicher Wohnbedarf bis 2036 von 53 Wohnungen bzw. rund 6,0 ha besteht.

Weiterhin fordert LEP 3.3 (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, was bei der vorliegenden Planung erfüllt ist. Gemäß LEP 1.1.3 (G) und 3.1.1 (G) müssen unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt werden. In der Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplans werden die durch Festsetzungen und Standortwahl getroffenen Maßnahmen zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen erläutert.

Nach LEP 1.3.2 (G) und 3.1.3 (G) sind Grün- und Wasserflächen auch innerhalb von Siedlungen zu erhalten und neu anzulegen, um die Biodiversität zu fördern, die Anpassung an den Klimawandel zu unterstützen und die Lebensqualität zu erhöhen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird dies durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen sichergestellt, die in der Begründung und im Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplans detailliert beschrieben sind.

Im Planungsgebiet sind keine Vorbehalts- oder Vorrangflächen ausgewiesen (siehe Abbildung 1).

Entwicklungs- oder Rahmenpläne liegen für das Gemeindegebiet nicht vor.

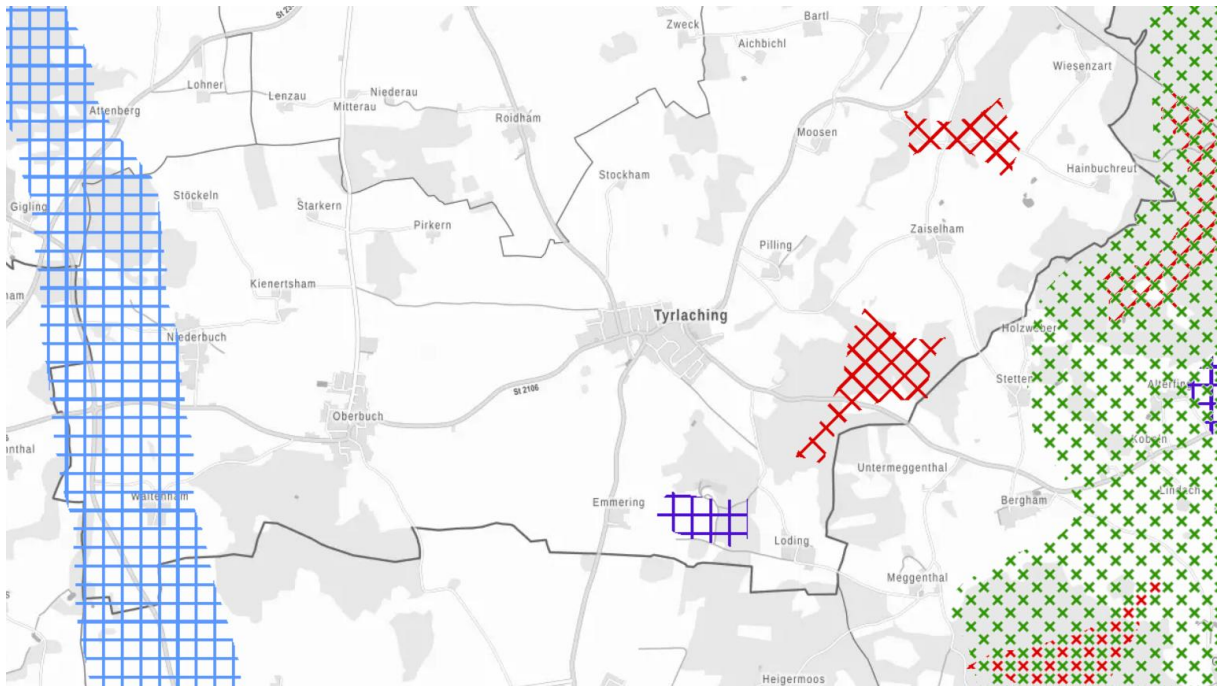


Abbildung 1 Übersicht der Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) und Vorranggebiete (karierte Schraffur) für Bodenschätze (lila), Hochwasserschutz, Landschaft (grün), Wasserversorgung (blau) und Windenergienutzung (rot), sowie Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung für Verkehr und Lärmschutzbereich.¹

3. Beschreibung der Änderung

3.1. Lage der Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Tyrlachings und grenzt östlich und südlich an die bestehende Ortsbebauung an. Im Norden und Westen des Änderungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Davon liegen ca. 0,59 ha auf dem Grundstück Flur-Nr. 487 der Gemarkung Tyrlaching. Die restlichen ca. 0,05 ha liegen auf Teilflächen der Flur-Nrn. 487/4, 487/5 und 487/6.

Der Änderungsbereich hat eine weitgehend ebene Lage von ca. 525 m ü. Normalhöhennull. Das Gelände fällt mit ca. 1 % leicht nach Nordwesten hin ab, in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete, Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung Verkehr, Lärmschutzbereich, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.



Abbildung 2 Luftbild über den westlichen Teil des Ortsteils Tyrlaching, mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.

3.2. Derzeitige Nutzung

Der Hauptteil des Änderungsbereichs wird derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt, ist struktur- sowie artenarm und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Für diesen Teil besteht keine rechtskräftige Satzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Teil als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet (siehe Abbildung 3).

Der Änderungsbereich ragt allerdings 5 m in das benachbarte Wohngebiet ein, auf Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Kapellweg“ seit 22.06.2016 als private Grünfläche bzw. Ortsrandeingrünung und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als Grünfläche und Verkehrsfläche gewidmet (siehe Abbildung 3). Die Grünflächen sind teilweise mit einreihigen Strauchhecken bepflanzt (im Privatbesitz), die Verkehrsfläche wird als Wendehammer genutzt (im Besitz der Gemeinde).



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, Originalplan aus dem Jahr 1982 (Bekanntmachung der Genehmigung), ergänzt durch die 7. Änderung aus dem Jahr 2016 (WA im nordwestlichen Eck des Ortsteils). Das vorliegende Planungsgebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

3.3. Geplante Änderung

Der Änderungsbereichs deckt sich mit der des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ und die künftigen Flächenwidmungen wurden flächengleich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung ist die Widmung des geplanten Baugebiets als allgemeines Wohngebiet erforderlich. Am West- und Nordwestrand wird eine 5 m breite Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gewidmet. Dazu kommt eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) im Bereich des bestehenden Wendehammers zur stromtechnischen Erschließung des Gebiets.

4. Städtebauliche und strukturelle Auswirkungen

4.1. Siedlungsstruktur

Die neuen Bauflächen schließen direkt an die bestehende Siedlungsstruktur an und führen zu einer maßvollen und geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets. Die Aufteilung sowie die Gestaltung der neuen Baufläche orientieren sich an den vorhandenen Bauflächen, sodass eine städtebaulich harmonische Eingliederung gewährleistet ist. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind

daher keine erheblichen funktionalen Änderungen in der Siedlungsstruktur zu erwarten.

4.2. Erschließung und technische Infrastruktur

Das Baugebiet wird über den Akazienweg und den Kapellweg an die östlich verlaufende Kreisstraße AÖ 25 (Kirchweidacher Straße) und folglich über die südlich verlaufende Staatsstraße 2106 (Chiemseestraße) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Im Bereich Kapellweg und Akazienweg ist die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt. Die vorhandene Kapazität des Verkehrsnetzes ist für die geplante Änderung ausreichend.

Im Akazienweg erfolgt auch der Anschluss an die bestehende Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung. Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt (Wasserzweckverband Otting-Pallinger-Gruppe). Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Gemeinde abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserkanalisation sind für die geplante Änderung ausreichend.

Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, dem lokalen Wasserhaushalt zugutekommend breitflächig auf den eigenen Grundstücken bzw. unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone zu versickern.

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet erfolgt über den Landkreis Altötting.

4.3. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur stellt sicher, dass die Bevölkerung Zugang zu wichtigen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitangeboten sowie Nahversorgungsmöglichkeiten hat. Die vorhandenen Kapazitäten der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde bzw. in der Nachbargemeinde Kirchweidach sind für die geplante Änderung ausreichend.

4.4. Nachbarschaft

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über den Akazienweg und den Kapellweg bzw. die dort bestehende Wohnbebauung. Dies kann zu einer leicht erhöhten Verkehrsbelastung in der Nachbarschaft führen, insbesondere während der

Bauphase. Da es sich jedoch um eine geringe Anzahl neuer Wohneinheiten handelt und die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist, wird keine wesentliche Beeinträchtigung erwartet.

5. Umweltbericht

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu dem gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ durchgeführt, wofür eine ausführliche Umweltprüfung erfolgt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung deckt sich mit der dieses Bebauungsplans, und die Flächenwidmungen wurden flächengleich von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wird daher auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, dem auch die sonstigen erforderlichen Angaben nach Anlage 1 BauGB zu entnehmen sind. Nachfolgend wird daher nur zusammenfassend auf die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen eingegangen.

5.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1.1. Landschaft

Die geplante Einzelhausbauweise mit begrenzter Wandhöhe setzt die bereits im Umfeld vorhandene Wohnbebauung in ähnlicher Weise fort. Aufgrund der bestehenden topographischen Umrahmung fügt sich die geplante Bebauung gut in die Randsituation ein, rundet den Ort ab und greift nicht erheblich in das Landschaftsbild ein. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kann das derzeit strukturarme Landschaftsbild belebt und der Verlust der Freifläche aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht weitgehend kompensiert werden. Während der längeren Bauphase ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

5.1.2. Fläche

Mit der vorliegenden Planung geht 5.883 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche mit guter Ertragsfähigkeit verloren.

5.1.3. Boden

Mit der Versiegelung durch neue Gebäude und Verkehrsflächen geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher. Durch Bebauung, Modellierung der Grundstücke und Erschließungsmaßnahmen verändert sich die Bodenstruktur. Die Bodenbeeinträchtigungen werden durch die Beschränkung der Grundflächenzahl sowie durch Versiegelungsverbote für Stellplätze und Zufahrts- und Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Die bisherigen Beeinträchtigungen durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

5.1.4. Wasser

Aufgrund des Abstands zum Grundwasser sowie der geringen Versickerungsleistung des Bodens ist beim vorliegenden Vorhaben nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen. Ebenso ist aufgrund des Abstands zu Oberflächengewässern nicht mit Eingriffen oder Stoffeinträgen in diese zu rechnen. Dieses Risiko wird zusätzlich durch Hinweise zur ordnungsgemäßen Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser minimiert. Die bisherigen Beeinträchtigungen durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Durch die Flächenversiegelung infolge neuer Gebäude und Verkehrsflächen wird der Wasserhaushalt dauerhaft beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch durch die Beschränkung der Grundflächenzahl, Pflanz- und Durchgrünungsgebote sowie Versiegelungsverbote für Stellplätze und Zufahrts- bzw. Zugangsbereiche (wasserdurchlässige Beläge) minimiert. Da das Gelände leicht nach Nordwesten abfällt, ist davon auszugehen, dass wild abfließendes Wasser weiterhin in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen fließt.

5.1.5. Klima und Luft (Lokalklima)

Es ist kein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet betroffen. Die Durchlüftung der umliegenden Bauflächen wird durch die festgelegte geringe Gebäudehöhe und die Lage der Flurstücke nur wenig beeinträchtigt. Die Verringerung der Frischluftentstehungsflächen aufgrund von Versiegelungen wird teilweise durch vorgegebene Pflanzvorgaben und die Einzelhausbebauung ausgeglichen.

5.1.6. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope

Im Geltungsbereich gehen nur Flächen mit geringer Lebensraumeignung (landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen) durch Überbauung verloren (z. B. Gebäude, Anlage von Verkehrsflächen). Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Schutzgebiete und kartierte Biotope sind nicht betroffen. Durch Festsetzungen zur Rand- und Durchgrünung des Wohngebiets mit standortheimischen Gehölzen werden im Geltungsbereich neue Habitatstrukturen geschaffen.

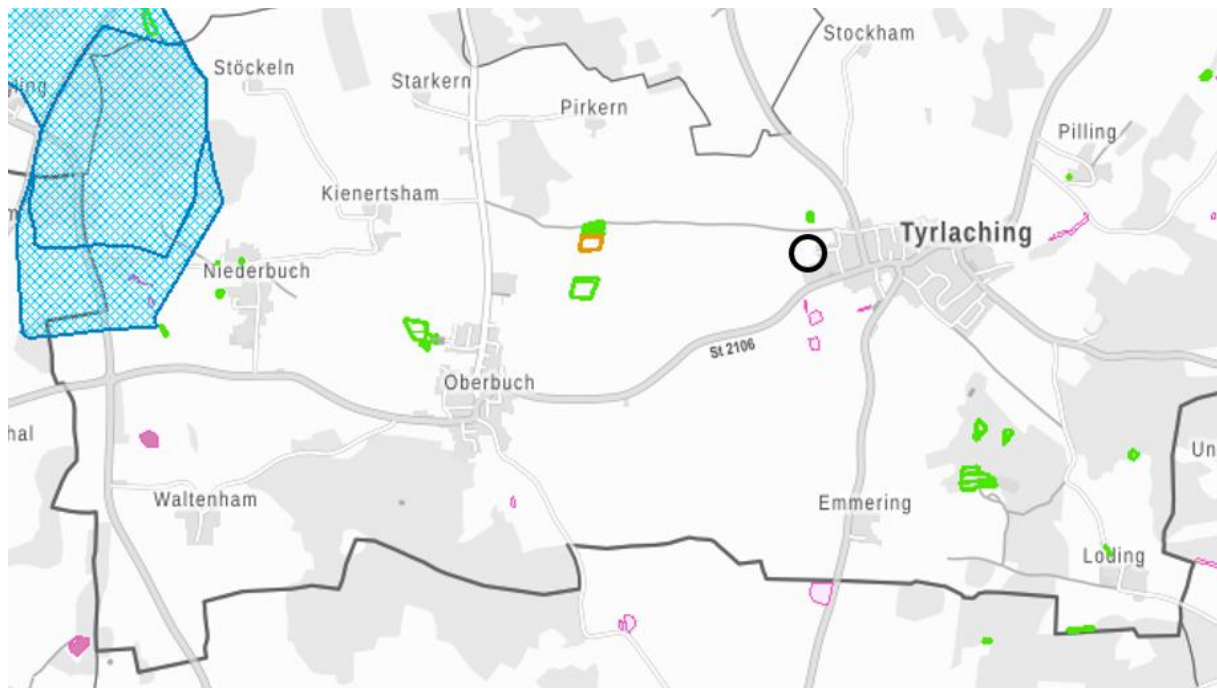


Abbildung 4 Übersicht der Natur-, Landschafts-, Wasserschutz- (blaue Schraffur), Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen (hell- und dunkelrosa Schraffur) und der im Ökoflächenkataster eingetragenen Flächen (grüne und orange Schraffur)², mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.

5.1.7. Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm der nahegelegenen Staatsstraße 2106 und der Kreisstraße AÖ 25. Aufgrund der relativen Entfernung und der Abschirmung durch das benachbarte Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Da das landwirtschaftliche Anwesen südlich des Plangebiets nicht mehr betrieben wird, entfallen mögliche Gewerbelärm- und Geruchsemissionen. Während

² LfU, Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über [BayernAtlas](https://www.bayernatlas.de/) im Januar 2025.

der Bauzeit ist durch den Baulärm mit erhöhten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zeitlich begrenzte Störungen sind während der Bauphase zu erwarten. Die Eingrünungsmaßnahmen werden die Naherholungseignung voraussichtlich erhöhen.

5.1.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Funde im Baugebiet sind zu melden, um gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege geeignete Schutz- oder Erhaltungsmaßnahmen festzulegen.

5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

In der Planung wurden folgende Maßnahmen getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. verringern:

- Standortwahl direkt angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet, um eine Zersiedlung des Ortskerns zu vermeiden und die vorhandene technische Infrastruktur optimal zu nutzen.
- Begrenzung der Straßenbreite, um unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.
- Niedrige Grundflächenzahl, um die Bodenversiegelung zu minimieren und den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinflussen.
- Wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze, um die Bodenversiegelung zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten.
- Zulassung von Gründächern, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine Verbesserung des Lokalklimas zu ermöglichen.
- Pflanzbindungen zur Ortsrandeingrünung (mehreihige Hecken) und zur Durchgrünung des Baugebiets (Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern) mit einheimischen Gehölzen, keine großflächigen Gestaltungen mit

Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen. Diese Maßnahmen dienen der Minderung der Landschaftsbeeinträchtigung, der Förderung der ökologischen Vernetzung und Artenvielfalt, der Stabilisierung des Wasserhaushalts, der Verbesserung des Lokalklimas und der Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Starkregenereignisse und Hitzewellen.

- Von Kleintieren unterkriechbare Einfriedungen, um die Barrierewirkung für Tiere zu reduzieren und eine ökologische Vernetzung zu ermöglichen.
- Hinweis auf Einschränkungen für Gehölzmaßnahmen in der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September), um Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG zu vermeiden.
- Hinweis auf die Nutzung umweltfreundlicher und energiesparender Beleuchtungsanlagen, um nachtaktiver Insekten zu schützen.
- Hinweis auf die Sicherung großer Glasflächen, um Vogelschlag zu verhindern.

Verbleibende unvermeidbare Auswirkungen, insbesondere die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen, wird durch die Aufwertung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Unterschnitzing, 3,7 km nordöstlich des Planungsgebiets, erbracht.

5.3. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergibt sich insgesamt folgende Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen			
	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	gesamt
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Fläche	hoch	hoch	gering	hoch
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Schutzgebiete und Biotope	gering	gering	gering	gering
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

6. Alternativprüfung

Aufgrund seiner Lage direkt angrenzend an die westliche Wohnbebauung Tyrlachings eignet sich das Planungsgebiet als bereits erschlossene Wohnbaufläche. Durch das neue Wohngebiet wird der Ortsteil im Westen harmonisch abgerundet.

Hinsichtlich alternativer Standorte für Wohngebiete innerhalb der Gemeinde käme vor allem der Hauptort Tyrlachings in Betracht, um gemeindliche und kommerzielle Dienstleistungen sowie die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen. Eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Norden des Hauptortes wird weitgehend durch die Flurstraße begrenzt, während im Südosten (Bebauungsplan Nr. 5 Tyrlaching Südost „Hochfellnstraße“) eine Hochspannungsleitung die Ausdehnung erschwert. Im Südwesten fällt das Gelände in ein wassersensibles Gebiet ab, und eine neue Wohnbebauung würde entweder ein landwirtschaftliches Anwesen einengen oder die Rodung von Baum- und Strauchgruppen erfordern. Eine mögliche Alternative wäre die landwirtschaftliche Fläche am östlichen Ortsrand zwischen Bahnhofstraße und Kirchbündlstraße, die sich allerdings weniger günstig im Hangbereich befindet.

Bezüglich alternativer Nutzungen des Planungsgebiets wäre die Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung am naheliegendsten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet sowie der vorhandenen Erschließung über dieses Gebiet wären emissionsintensive Nutzungen, wie Gewerbe- oder Mischgebiete, nicht geeignet.

Sollte der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden, wird das Planungsgebiet voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, was mit entsprechenden Belastungen für Gewässer, Grundwasser und Boden verbunden ist. In diesem Fall könnte auch das geplante Wohngebiet an einem alternativen, möglicherweise weniger geeigneten Standort innerhalb der Gemeinde realisiert werden, was potenziell zu höheren Eingriffen in Natur und Landschaft führen könnte.

Gemeinde Tyrlaching, den

.....

Andreas Zepper

Erster Bürgermeister