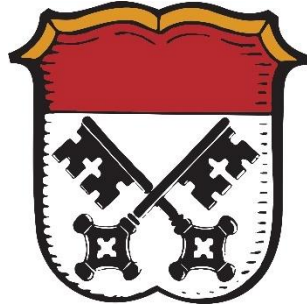


GEMEINDE TYRLACHING

Landkreis Altötting



9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „AKAZIENWEG“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Fassung vom 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 und Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom 14.01.2026

bearbeitet: SC, IN

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1. Anlass und Auftrag | 3 |
| 2. Berücksichtigung der Umweltbelange | 3 |
| 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 4 |
| 4. Berücksichtigung anderweitigen Planungsmöglichkeiten | 5 |

1. Anlass und Auftrag

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ wurde aufgestellt, um der großen Nachfrage nach Bauparzellen in der Gemeinde Tyrlaching Rechnung zu tragen. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Tyrlaching und wurde vor der Planung landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 0,63 ha und erstreckt sich über Teilflächen der Flur-Nrn. 487, 487/4, 487/5 und 487/6 der Gemarkung Tyrlaching. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde war der Bereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung war daher die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgten parallel im Regelverfahren.

Hier erfolgt die zusammenfassende Erklärung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6a BauGB und zum Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ gemäß § 10a BauGB, mit Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, sowie über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB behandelt wurden. Die Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“. Die Ermittlung und Bilanzierung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Kompensationsbedarfs basieren auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch geeignete eingriffsminimierende Maßnahmen vermieden oder minimiert. Hierzu zählen unter anderem die Begrenzung der Versiegelung, die Niederschlagswasserbeseitigung vor Ort, Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Durchgrünung der Bauparzellen und Einfriedungen, die für Kleintiere unterkriechbar sind.

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt betreffen überwiegend den Flächenverbrauch. Die Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffe erfolgt extern im Ortsteil Unterschnitzing, Gemeinde Tyrlaching durch die Aufwertung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zu einem strukturreichen Laubwald.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ergeben sich insgesamt geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zeitraum vom 29.07.2025 bis 28.08.2025.

Zum Entwurf der beiden Pläne wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sach- und fachgerecht abgewogen und – soweit sie planungsrelevant waren – berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf die Plandarstellung, die Pflanzliste, die Freiflächengestaltung sowie die Umsetzung des Ausgleichs. Darüber hinaus wurden Hinweise zur PFOA-Belastung, zur Wasserwirtschaft und zur vorhandenen Infrastruktur gegeben.

Von der Regierung von Oberbayern wurde ein Bedarfsnachweis gefordert, einschließlich einer Erfassung der Innenentwicklungspotenziale, sowie die

Berücksichtigung flächensparender und energieeffizienter Maßnahmen. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der Entwurfsplanung erstellt und zeigt, dass in der Gemeinde bis zum Jahr 2036 ein zusätzlicher Wohnbedarf von 53 Wohnungen bzw. rund 6,0 ha besteht. Der Gemeinderat hat zur Bewahrung des Ortscharakters an einer Festsetzung der Grundflächenzahl sowie an der Beschränkung auf Einzelhäuser festgehalten. Auch wurden die Stellplatzanzahl gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie eine Straßenführung zur Sicherstellung der Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. für eine künftige Erweiterung beibehalten. Zur Optimierung der Flächennutzung wurde auf eine Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet, und die Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung wurden bewusst gering gehalten, um eine flexible Nutzung und eine hohe Energieeffizienz zu ermöglichen.

4. Berücksichtigung anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Nutzungen und Standorte wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

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.

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. Die dafür in Frage kommenden Flächen sind jedoch ungünstiger gelegen, durch bestehende Infrastruktur begrenzt oder greifen in wassersensible Bereiche, Gehölzgruppen und Hanglagen ein.

Aufgrund seiner Lage an die westliche Wohnbebauung eignet sich der gewählte Standort als bereits erschlossene Wohnbaufläche und rundet den Ortsteil im Westen harmonisch ab. Aus Sicht der Gemeinde ist er die sinnvollste und erschließungsgünstigste Möglichkeit zur Bereitstellung von Baugrund.

Gemeinde Tyrlaching, den

.....

Andreas Zepper

Erster Bürgermeister