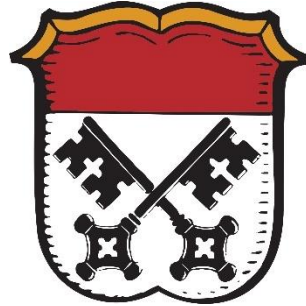


GEMEINDE TYRLACHING

Landkreis Altötting



BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „AKAZIENWEG“

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

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

Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

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

bearbeitet: SC, DO, SI

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Städtebauliches Konzept	3
3. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	4
4. Wohnflächenbedarf	8
5. Beschreibung des Planungsgebietes	10
6. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung	15
7. Umweltbelange	22

Anlagen

1	Umweltbericht zum Bebauungsplan	ing Traunreut GmbH	14.01.2026
2	Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen	ing Traunreut GmbH	06.11.2025

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.

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.

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.

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

2. Städtebauliches Konzept

Das neue Wohngebiet umfasst sieben Grundstücke in Größen zwischen 600 und 800 m², um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauwerber gerecht zu werden.

Vorgesehen ist – wie im benachbarten Gebiet – die Errichtung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit ortstypischer Gestaltung. Dies, zusammen mit einer großzügigen Ein- und Durchgrünung des Gebiets, sichert eine bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine sinnvolle westliche Abrundung

des Ortsteils. Mit der Grünordnung verfolgt die Gemeinde zudem das Ziel, das neue Wohngebiet möglichst widerstandsfähig zu gestalten.

Eine Weiterführung des Weges nach Nordwesten soll die neuen Grundstücke flächensparend erschließen, den Zugang zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ermöglichen und ist auch für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebiets nach Norden geeignet. Zusätzlich ist eine schmalere Straße nach Westen geplant, die zur Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist und als Zugang zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dient.

Bezüglich der Flächenaufteilung und Erschließung wurden mehrere Varianten erarbeitet und vom Gemeinderat diskutiert. Die Variante mit einer lockeren und ortstypischen Bebauung sowie der Option für eine zukünftige Erweiterung nach Norden und Westen wurde ursprünglich vom Gemeinderat (09.10.2024) ausgewählt. Um jedoch die Wohn- bzw. Verkaufsfläche zu maximieren, wurde am 12.03.2025 durch den Gemeinderat beschlossen, die Straße im Westen zu verengen.

3. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

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. Wie im Kapitel 4 dargelegt ist die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde nicht ausreichen und die Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche erforderlich.

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. Um den ländlichen bzw. ortstypischen Charakter zu bewahren und ähnlich wie im Nachbargebiet, möchte der Gemeinderat ausdrücklich nur Einzelhäuser zulassen. Um die Nutzung der einzelnen Grundstücke zu optimieren bzw. Flächensparen zu ermöglichen, wird jedoch die Unterbringung von mehr als einer Wohneinheit zugelassen (Kapitel 6). Bei der Standortwahl wurde auf eine möglichst flächensparende Erschließung geachtet, und der Straßenraum innerhalb des Gebiets wird auf 6,5 m bzw. 3,5 m begrenzt.

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 Festsetzungen sichergestellt (Kapitel 6).

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

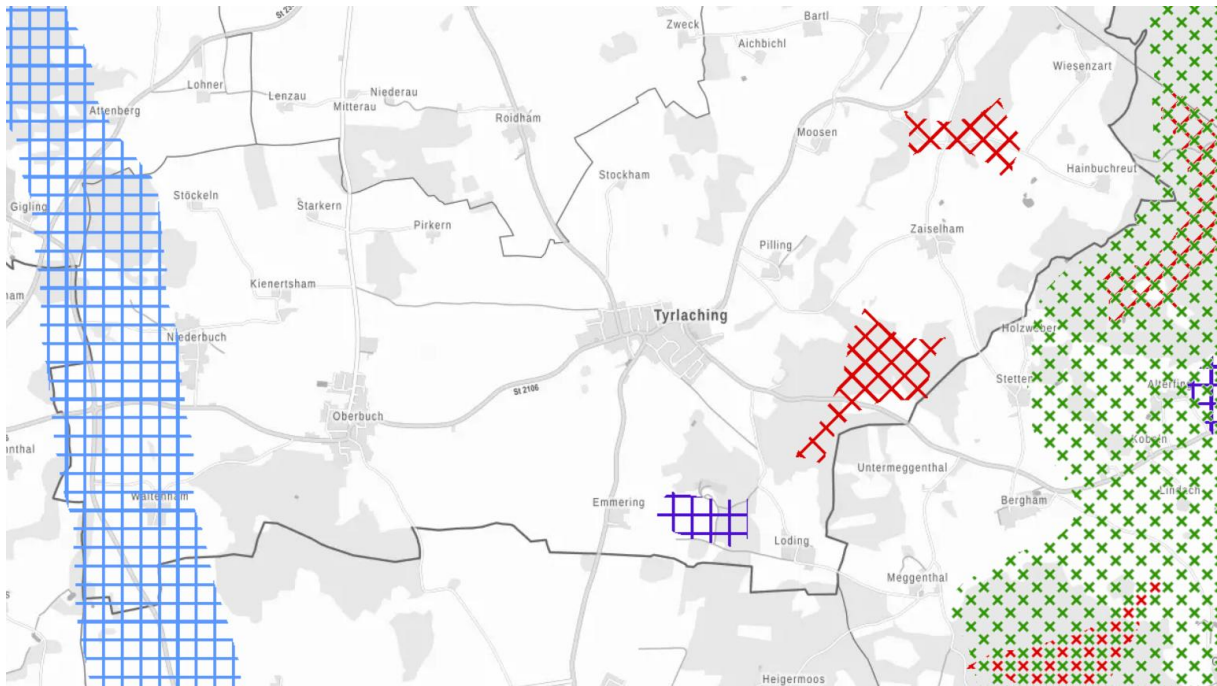


Abbildung 1 Übersicht der Vorbehaltsgebiete (Kreuzschraffur) und Vorranggebiete (karierte Schraffur) für Bodenschätze (lila), Hochwasserschutz, Landschaft (grün), Wasserversorgung (blau) und Windenergienutzung (rot), sowie Biotopverbundsystem/Wanderkorridore, Trenngrün, regionaler Grünzug, Trassenfestlegung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

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

3.2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet (siehe Abbildung 2). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher im Parallelverfahren auch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde durchgeführt, um die Fläche als Wohngebiet zu widmen.



Abbildung 2 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. Ortsrecht

Für den Hauptteil des vorliegenden Planungsgebiets besteht keine rechtskräftige Satzung. Das Planungsgebiet ragt allerdings 5 m in das Nachbargebiet ein, das durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Kapellweg“ seit 22.06.2016 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist (Abbildung 2). Die überplante Fläche ist derzeit als private Grünfläche bzw. Ortsrandeingrünung und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 „Kapellweg“ der Gemeinde, der die Fläche direkt angrenzend an das vorliegende Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4. Wohnflächenbedarf

Um den Bedarf an neuen Siedlungsflächen für Wohnzwecke nachzuweisen, wurde im November 2025 eine Prüfung gemäß den Anforderungen des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) durchgeführt (Anlage 2). Eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse folgt nachstehend.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert, dass die Bevölkerung in der Gemeinde zwischen 2019 und 2033 um 10,8 % wachsen wird. Bundesweit wird mit einem jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,14 % gerechnet, um die Zunahme kleinerer Haushalte zu berücksichtigen. Anhand historischer Daten wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung in der Gemeinde im Durchschnitt 1.099 m²

Parzellenfläche beansprucht (zum Vergleich: Im Baugebiet „Akazienweg“ beträgt der Gesamt-Flächenverbrauch 1.018 m² pro Parzelle). Mit diesen Eingangsparametern ergibt sich laut Flächenmanagement-Datenbank des LfU ein Bedarf von 57 neuen Wohnungen bzw. 6,3 ha Wohnbaufläche für den Zeitraum 2022 bis 2036. Nicht berücksichtigt ist hierbei ein eventueller Ersatzbedarf für die Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohneinheiten.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum, das auf historischen Entwicklungen basiert, ist hoch im Vergleich zur Umgebung (5 % im Landkreis und 4 % in Bayern). Die Pendelmöglichkeit zu mehreren zentralen Orten in der Umgebung trägt zur Attraktivität der Gemeinde bei.

In der Gemeinde gibt es derzeit 20 unbebaute Parzellen (1,6 ha) mit Baurecht (Bebauungsplan oder Satzung), 13 Parzellen (1,4 ha), die mit wenig Aufwand bebaut werden könnten (Baulücken bzw. gering bebaute Grundstücke im Innenbereich), sowie 5 leerstehende Parzellen (0,3 ha). Es scheitert allerdings an der Verfügbarkeit der Parzellen, da sich sämtliche im Privatbesitz befinden.

Um dieses Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren, sieht die Gemeinde eine Kombination verschiedener Maßnahmen vor. Um Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, hat die Gemeinde bereits im Jahr 2024 eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung für das Baugebiet „Watzmannstraße“ zugelassen. Beim Baugebiet „Kapellenweg“ wurde ein vertraglicher Bauanreiz angewendet, bei dem Käufer einen Teil des Kaufpreises zurückerhalten, wenn sie innerhalb von fünf Jahren bauen; bei künftigen Neubaugebieten wird die Einführung eines vertraglichen Bauzwangs vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Ermittlung wurde das Innenentwicklungspotenzial bereits digital erfasst und erste Anfragen zur Verkaufsbereitschaft wurden gestellt; vorgesehen ist ein strukturiertes Flächenmanagement mit Hilfe geeigneter Datenbanken sowie systematischer Kontakt mit Grundstückseigentümern. Mit diesen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass 10 % des Potenzials bis 2036 realisiert werden können (4 Parzellen bzw. 0,3 ha).

Insgesamt ergibt sich somit bis 2036 ein zusätzlicher Wohnbedarf von 53 Wohnungen/Parzellen bzw. 6,0 ha Fläche. Zum Vergleich: Der Gemeinde liegen derzeit 21 Anfragen nach Wohnbauland vor.

5. Beschreibung des Planungsgebietes

5.1. Lage und Nachbarschaft

Das geplante Baugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Tyrlachings und grenzt östlich und südlich an die bestehende Ortsbebauung an (Abbildung 4 und Abbildung 5). Im Norden und Westen des Baugebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der landwirtschaftliche Betrieb im Süden, ein ehemaliger Milchviehbetrieb, wird nicht mehr betrieben.

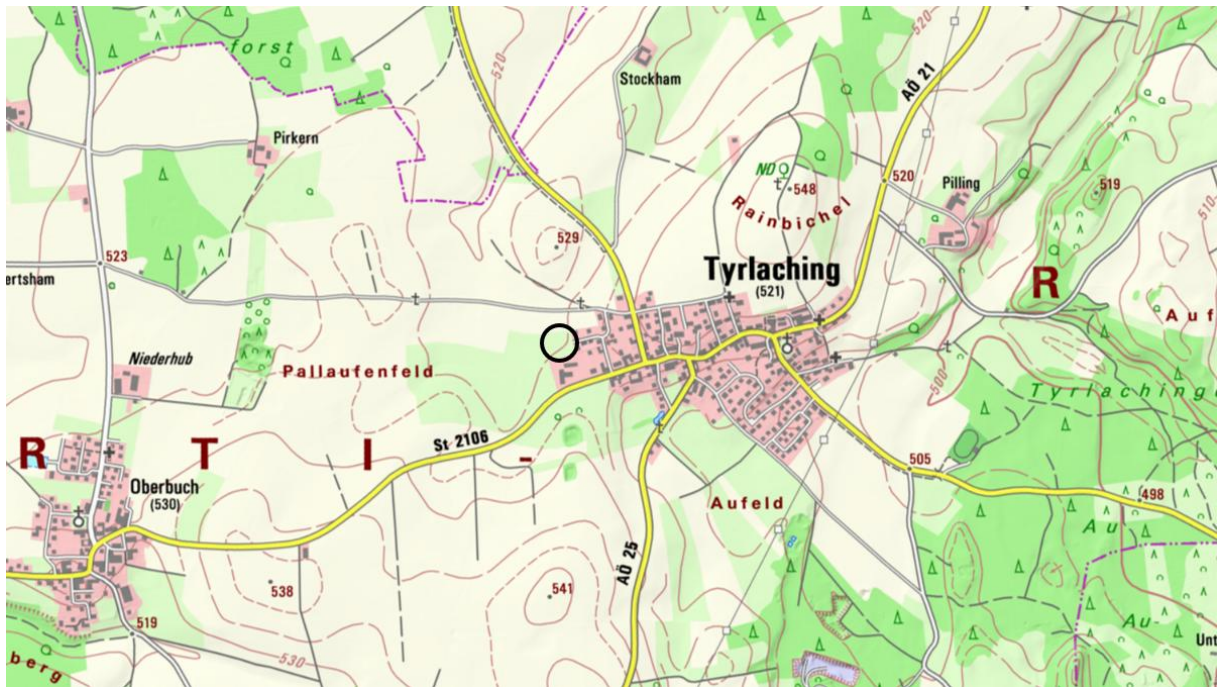


Abbildung 4 Topografische Karte über Ortsteil Tyrlaching und Umgebung (Quelle BayernAtlas), mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.



Abbildung 5 Luftbild über den westlichen Teil des Ortsteils Tyrlaching, mit dem vorliegenden Planungsgebiet in Schwarz.

5.2. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Davon liegen ca. 0,59 ha auf dem Grundstück Flur-Nr. 487 der Gemarkung Tyrlaching. Diese Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt und ist struktur- sowie artenarm (Abbildung 6). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Bebauungsplan ragt auch 5 bis 8 m in das Nachbargebiet, auf Teilflächen der Flur-Nrn. 487/4, 487/5 und 487/6 (ca. 0,05 ha), um die dort bestehende (und nicht mehr notwendige) Ortsrandeingrünung zu überplanen. Zurzeit ist diese Fläche teilweise mit einreihigen Strauchhecken (junger Ausprägung) bepflanzt (im Privatbesitz) und teilweise als Wendehammer genutzt (im Besitz der Gemeinde) (Abbildung 6).

Der Geltungsbereich 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.



Abbildung 6 Ortsbegehung im November 2024. Blick nach Westen von der Nachbarbebauung auf das Planungsgebiet (oben links), nach Osten auf das Planungsgebiet und die dahinterliegende Nachbarbebauung (oben rechts), nach Süden auf das Planungsgebiet und die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Anwesen (unten links) sowie nach Norden auf das Planungsgebiet und die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen (unten rechts).

5.3. Erschließung

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.

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). Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im Wendehammer, der direkt an das Planungsgebiet angrenzt. Das anfallende Schmutzwasser wird über die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde abgeführt.

5.4. Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet liegt nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten. Offizielle Informationen zu möglichen Biotopverbundsystemen oder Wanderkorridoren liegen nicht vor. Aufgrund der Entfernung zu Fließgewässern und Waldgebieten sind solche Verbindungen jedoch nicht zu erwarten. Etwa 200 Meter südlich des Planungsgebiets befinden sich vier kartierte Biotopflächen, und 100 Meter nördlich liegt eine im Ökoflächenkataster eingetragene Fläche.²

Siehe den Umweltbericht für weitere Informationen.

5.5. Boden und Wasser

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU³ besteht das Planungsgebiet aus „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“. Laut der Bodenschätzung aus dem Jahr 2018⁴, die zur Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Flächen dient, ist die Fläche als Kulturart Acker-Grünland eingestuft. Die Boden-/Grünlandgrundzahl⁵ beträgt 67 und die Acker-/Grünlandzahl⁶ 60, was auf eine gute Ertragsfähigkeit der Fläche hindeutet.

Im benachbarten Wohngebiet im Osten liegt ein Bodengutachten⁷ vor, das einen 0,2 bis 0,3 m mächtigen Oberboden beschreibt. Darunter befinden sich Löß- und Verwitterungslehme mit einer Schichtuntergrenze von 1,9 bis 3,5 m unter Geländeoberkante (uGOK). Darunter liegen risszeitliche Kiese, wobei die Schichtuntergrenze bei 4,0 bis 5,2 m uGOK nicht erreicht wurde. Zudem gab es lokal bindige Auffüllböden und Nagelfluh. Nur der Kies war versickerungstechnisch relevant, und nach ergiebigen Niederschlägen und während der Schneeschmelze ist mit lokalen und temporären Schicht- und Stauwasserbildungen zu rechnen. Bis zu einer Tiefe von

² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Natur-, Landschafts-, Wasserschutz-, Vogel- sowie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, kartierten Biotopflächen, Ökoflächenkataster, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

³ LfU, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

⁴ Bayerisches Landesamt für Steuern, Bodenschätzung, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

⁵ Die Boden-/Grünlandgrundzahl zeigt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens an, unabhängig von äußeren Einflüssen wie Klima oder Geländeneigung, auf einer Skala von 0 bis 100, wobei 100 die höchste Ertragsfähigkeit darstellt.

⁶ Die Acker-/Grünlandzahl gibt die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens an, einschließlich standortbezogener Faktoren wie Klima, Geländeneigung und Wasserverfügbarkeit, auf einer Skala von 0 bis 100, wobei 100 die höchste Ertragsfähigkeit darstellt.

⁷ IB Gebauer (2016), Baugrundgutachten zur Bauleitplanung „Kapellweg“.

5 m unter Geländeoberkante (uGOK) wurde kein Grundwasser angetroffen und laut dem Baugrundgutachten ist der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von etwa 36 bis 38 m uGOK zu erwarten. Laut der Übersichtsbodenkarte gehört das Nachbargebiet jedoch zu einem anderen Boden („fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton“), sodass Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Geltungsbereich ist nach Angaben der Gemeinde und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht mit Altlasten zu rechnen. Die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung zur räumlichen Verteilung von Perfluorooctansäure (PFOA) im Landkreis Altötting ergab, dass das Planungsgebiet außerhalb des damals definierten Belastungsgebiets liegt. Aufgrund geänderter analytischer Methoden und neuer Zuordnungswerte des LfU (Juli 2022) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet bodenschutz- oder abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen vorhanden sind.⁸

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Die Fläche westlich des Planungsgebiets ist als wassersensibler Bereich eingestuft⁹, was auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände hinweist.

Siehe den Umweltbericht für weitere Informationen.

5.6. Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.¹⁰ Ca. 100 m nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich als schützenswerter Landschaftsbestandteil (Nr. 46 im Flächennutzungsplan) bzw. Baudenkmal, eine Feldkapelle mit einer umgebenden Baumgruppe.

5.7. Risikogebiete

Für den Geltungsbereich bestehen laut amtlichen Gefahrenkarten keine Hinweise auf Hochwassergefahr oder georisikobezogene Gefahren wie Rutschungen,

⁸ Landratsamt Altötting, [Website Bodenschutz und PFOA](#), abgerufen im Oktober 2025.

⁹ LfU, Wassersensible Bereiche, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Landschaftsprägende, Boden- und Baudenkmale sowie Ensembles, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

Senkungsgebiete, Steinschlag oder Hanganbrüche.¹¹ Wie oben erwähnt, ist der Bereich direkt westlich des Geltungsbereichs als wassersensibel ausgewiesen.

Siehe den Umweltbericht für mehr Information.

6. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt, um gezielt Wohnraum zu schaffen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Interesse des Flächensparens und der effizienten Nutzung des Baulands eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Um den ländlichen Charakter zu bewahren und wie im Nachbargebiet, wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen. Um die Nutzung der einzelnen Grundstücke zu optimieren bzw. Flächensparen zu ermöglichen, wird auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet. Mit den geplanten Parzellengrößen (600 bis 800 m²) besteht daher die Möglichkeit, mehrere Wohneinheiten zu unterbringen.

Bezüglich der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt (gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss), um eine bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse derjenigen Fahrbahn, über die das Grundstück erschlossen wird. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf mindestens 0,25 m und maximal 0,40 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen. Die untere Begrenzung dient als Schutz gegen Starkregen, die obere, um die Höhenentwicklung des Wohngebiets zu begrenzen. Der Rohfußboden wird als Bezugspunkt verwendet,

¹¹ LfU, Gefahrenhinweisbereich großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tieferreichende Rutschungen, Steinschlag/Blockschlag ohne/mit Walddämpfung und Felssturz, Ablagerungs- und Anbruchbereiche, Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrflächen, Wassersensible Bereiche, abgerufen über [BayernAtlas](#) im Januar 2025.

da der Fertigfußboden im Zuge von Energiesanierungen erhöht werden kann und daher unpräziser ist.

Um Bauwerbern ausreichend Spielraum zu lassen, wird die Baufeldbegrenzung großzügig gefasst, mit einem Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m und zur Eingrünung von 1 m. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind gemäß den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten, um ausreichend große Gebäudeabstände bzw. eine Belüftung, Beleuchtung und Privatsphäre zu sichern.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um eine Optimierung der Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Um Rückstau auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss zu einer Garage ein Abstand von mindestens 5 m vorhanden sein.

Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ein unterirdisches 20 kV-Kabel sowie Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH, teilweise durch das Bauland. Nutzungen, die die Funktionsfähigkeit oder Wartung der Leitungen beeinträchtigen, sind unzulässig (z. B. Gebäude oder bauliche Anlagen, Gehölze, befestigte Flächen, Aufschüttungen oder Abgrabungen). Geplant ist die Verlegung dieser Kabel um ca. 5 m nach Westen, um die einzelnen Baugrundstücke bestmöglich nutzen zu können. Die Sicherung der unterirdischen Versorgungsleitungen erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und dem Netzbetreiber (Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch).

6.3. Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine gute Einbindung in die Nachbarschaft und die Bewahrung des ländlichen Charakters, mit rechteckigen Baukörpern in heller Verputzung bzw. naturgefärbten Holzverschalungen.

Auch um den Nachbarschaftscharakter zu bewahren, ist mindestens einer der festgelegten Stellplätze als Garage auszuführen. Garagen dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.

Die Gebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit Dachüberstand auszustatten, wobei der First parallel zur Längsseite ausgerichtet und Quergiebel sowie Dachgauben untergeordnet werden müssen.

Es wird auf eine Festsetzung zur Begrenzung von Solaranlagen auf dem Dach verzichtet, um Bauwerbern die Optimierung der Erzeugung erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Die sichtbaren Flächen der Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nicht reflektierend auszuführen, um die Nachbarschaft vor Blendwirkungen zu schützen.

Bei Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer als Gründächer zulässig, um die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie eine Verbesserung des Lokalklimas zu fördern.

6.4. Grundstücksgestaltung

Für jede Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt, davon mindestens ein Garagenstellplatz, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Erfahrungsgemäß haben Familien in der Gemeinde immer noch zwei Autos, die sonst auf den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden müssten. Um die Bodenversiegelung zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen, sind Stellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Schotter oder Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen (siehe Kapitel 6.5).

Als Einfriedung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes ein Abstand von 0,15 m einzuhalten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke so in den Einfriedungen zu integrieren sind, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind.

Um den Eingriff in Landschaft und Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten ist, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten und den Schmutzwasserkanal zu entlasten.

6.5. Grünordnung

Durch Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebiets soll ein ansprechendes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden. Die Festsetzungen dienen auch als Verringerungsmaßnahmen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren und dessen Folgen zu mindern (siehe Kapitel 7 bzw. den Umweltbericht).

Als Ortsrandeingrünung wird entlang der gesamten Außenkante des Wohngebiets ein 5 m breiter Streifen der Privatgrundstücke mit Pflanzbindungen festgelegt. Die Fläche ist als mehrreihige Hecken zu entwickeln, mit mindestens 1 Baum und 6 Sträuchern pro angefangene 10 m Grundstücksgrenze. Dazu sind die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und mit mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträuchern zu bepflanzen. Großflächige Gestaltungen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, sind ausgeschlossen, da sie der natürlichen Funktion des Bodens und des Wasserhaushalts entgegenwirken und nicht zur Artenvielfalt beitragen.

Zulässig sind nur standortgerechte und klimaresistente Laubbäume bzw. Obstbäume sowie Sträucher aus gebietseigenem Pflanzenmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 sowie heimische Obstbäume. Dies soll sicherstellen, dass sie sich einerseits möglichst gut in die Umgebung einfügen und zur Artenvielfalt beitragen und andererseits möglichst widerstandsfähig sind. Eine Mindestqualität wird festgelegt, sodass die gewünschten Effekte der Begrünung möglichst schnell eintreten. Nadelgehölze aller Art (einschließlich Thuja) sind im Rückschluss nicht zulässig, da sie nur geringfügig zur Artenvielfalt beitragen. Auch streng geschnittene Formhecken werden ausgeschlossen, um eine bestmögliche Einfügung in die Landschaft zu schaffen. Zulässige Bäume und Sträucher sind unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgelistet.

Diese Maßnahmen dienen der Förderung der ökologischen Vernetzung und Artenvielfalt, der Stabilisierung des Wasserhaushalts, der Verbesserung des Lokalklimas und der Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Starkregenereignisse und Hitzewellen.

6.6. Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz wird zusätzlich unterkriechbare Einfriedungen festgesetzt, um die Barrierewirkung für Tiere zu reduzieren und eine ökologische Vernetzung zu ermöglichen. Es wird auch im Bebauungsplan auf Folgendes hingewiesen:

- Einschränkungen für Gehölzmaßnahmen in der Brut- und Vegetationszeit (1. März bis 30. September), um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG zu vermeiden.
- Nutzung umweltfreundlicher und energiesparender Beleuchtungsanlagen, um nachtaktive Insekten zu schützen.
- Sicherung großer Glasflächen, um Vogelschlag zu verhindern.

6.7. Erschließung

Eine Weiterführung des Akazienwegs nach Nordwesten soll die neuen Grundstücke erschließen, Zugang zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gewähren und ist auch für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebiets nach Norden geeignet. Zusätzlich ist eine schmalere Straße nach Westen geplant, die zur Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist und als Zugang zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dient.

Um eine möglichst flächensparende Erschließung zu gewährleisten, beträgt die Straßenraumbreite des neuen Akazienwegs nur 6,5 m. Bei der Breite des Straßenraums hat bereits eine Reduktion gegenüber dem Nachbargebiet stattgefunden, um Fläche zu sparen. Die bestehende Breite ermöglicht dennoch einen sicheren Gegenverkehr, insbesondere in der scharfen Kurve. Auf einen seitenversetzten Parkstreifen wird verzichtet. Die schmalere Straße nach Westen hat eine Straßenraumbreite von 3,5 m.

Die Erweiterung des Akazienwegs, insgesamt ca. 80 m, beginnt am bestehenden Wendehammer des Nachbargebiets. Der Wendehammer verhindert auch im vorliegenden Planungsgebiet längere Rückwärtsfahrten für Rettungsdienste und die Müllabfuhr. Um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken und eine gestalterische Auflockerung der Straßenführung zu erzielen, ist geplant, den bestehenden Asphaltbelag des Wendehammers teilweise durch Pflastersteine zu ersetzen.

Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ein unterirdisches 20 kV-Kabel sowie Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Zur Stromversorgung des Wohngebiets wird ein Kabelverteilerschrank benötigt, wofür eine Fläche im bestehenden Wendehammer freigehalten wird.

6.8. Ausgleich

Die Ermittlung der nicht vermeidbaren Eingriffe erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹².

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird durch die Aufwertung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Unterschnitzing, 3,7 km nordöstlich des Planungsgebiets, erbracht. Die Fläche beträgt 1.240 m², liegt auf Flur-Nr. 1165/17 der Gemarkung Tyrlaching und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Grundsätzlich sollen die Maßnahmen zum Ausgleich bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes zumindest begonnen sein.

Die Fläche wird derzeit von Wald umgeben: im Norden und Osten von Nadelholzforst (BNTs N712 und N713) und im Süden von Eichen-Hainbuchenwald (BNT L112) (siehe Abbildung 7). Daraus ergibt sich die Entwicklung der Grünfläche in einen strukturreichen Laubwald mit einem reich gestuften Waldrand, was dem BNT W12 „Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte“ entspricht.

Siehe den Umweltbericht für weitere Informationen.

¹² Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) (2021), [Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden](#).



Abbildung 7 Luftbild über den östlichen Teil des Ortsteils Unterschnitzing, Gemeinde Tyrlaching (Quelle BayernAtlas) mit der Ausgleichsfläche in weiß.

6.9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.333 m² (Bruttobaufläche), wovon 12 % für die öffentliche Straße genutzt werden und die restlichen 88 % entfallen auf private Grundstücksflächen bzw. Verkaufsflächen (Tabelle 1). Bei der Neuausweisung ist die Entstehung von sieben neuen Grundstücken in unterschiedlichen Größen zwischen 620 und 815 m² vorgesehen. Zusätzlich erfolgt die Überplanung von 450 m² des bestehenden Nachbargebiets.

Von den Verkaufsflächen sind 13 % als Ortseingrünung (688 m²) und die restlichen 87 % als Bauland (4.522 m², Nettobaufläche) festgesetzt. Mit der oben genannten GRZ darf insgesamt 60 % der Nettobaufläche versiegelt werden; die restlichen 40 % sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz	Neuaus- weisung (m ²)	Über- planung (m ²)	Insgesamt (m ²)	Anteil (%)	
Geltungsbereich (Bruttobaufläche)	5.883	450	6.333	100%	des Geltungsbereichs
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	672	92	764	12%	des Geltungsbereichs
davon Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	0	6	6	<1%	des Geltungsbereichs
davon private Grundstücks-/ Verkaufsflächen	5.210	352	5.562	88%	des Geltungsbereichs
davon private Grünflächen	688			13%	der Verkaufsfläche (Neuausweisung)
davon Wohnbauflächen (Nettobaufläche)	4.522			87%	der Verkaufsfläche (Neuausweisung)
davon mit Gebäuden überbaubar (GRZ 0,4)	1.809			40%	der Wohnbaufläche (Neuausweisung)
davon zusätzlich mit Nebenanlagen überbaubar (50% Überschreitung der GRZ)	904			20%	der Wohnbaufläche (Neuausweisung)
davon mindestens zu begrünen	1.809			40%	der Wohnbaufläche (Neuausweisung)

7. Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind im zugehörigen Umweltbericht im Detail erläutert. Eine kurze Zusammenfassung folgt hier.

Bezüglich des Ortsbilds wird das Planungsgebiet aus Südwesten sichtbar sein, bei Anfahrten über die St. 2106. In den übrigen Richtungen ist es durch den bestehenden Ortsteil bzw. die vorhandene Topografie nicht sichtbar.

Mit der Planung geht eine Fläche von 0,59 ha landwirtschaftlich genutztem Boden mit guter Ertragsfähigkeit verloren. Durch die Versiegelung von Flächen für neue Gebäude und Verkehrsflächen geht ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einher, und der Wasserhaushalt wird dauerhaft beeinträchtigt.

Die Durchlüftung der umliegenden Bauflächen wird durch die festgelegte geringe Gebäudehöhe und die Lage der Flurstücke nur wenig beeinträchtigt.

Wie im Kapitel 4 erwähnt, liegt das Planungsgebiet nicht in der Nähe von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Gebieten. Insgesamt ist im Geltungsbereich von geringer Lebensraumeignung auszugehen, bedeutsame Lebensstätten oder Biotopverbundstrukturen sind nicht

ausgeprägt. Entsprechend gering ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für die Fauna, Flora und die biologische Vielfalt. Der Geltungsbereich hat folglich keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten, und Konflikte infolge der Bebauungsplanung sind daher nicht zu erwarten.

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.

Wie im Kapitel 4 erwähnt, sind Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs sind oben im Kapitel 6 beschrieben.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs 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

Gemeinde Tyrlaching, den

.....

Andreas Zepper

Erster Bürgermeister