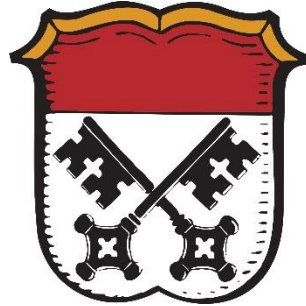


GEMEINDE TYRLACHING

Landkreis Altötting



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10 „OBERBUCH NORDWEST“

mit integriertem Grünordnungsplan

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.01.2026

ENTWURF

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

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Oberbuch Nordwest“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Fassung vom 14.01.2026

bearbeitet: SC, SV

Inhalt

1. Anlass und Auftrag	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
3. Beschreibung des Planungsgebietes	6
4. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung	9

Anlagen

-

1. Anlass und Auftrag

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Tyrlaching besteht ein langfristiger Bedarf an Wohnbauflächen. Die Gemeinde möchte dabei Flächen im direkten Anschluss an den Innenbereich möglichst freihalten, um dort eine spätere bauliche Nutzung bzw. eine Ortserweiterung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Oberbuch Nordwest“ wurde im nordwestlichen Teil des Ortsteils Oberbuch ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wurde die dafür erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche, auf der die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bisher noch nicht realisiert wurden, soll aus dem oben genannten Anlass mit der vorliegenden Änderung aufgehoben werden. Die Fläche wird damit wieder dem unbeplanten Außenbereich zugeführt. Als Ersatzausgleich erfolgt eine Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto auf der Flur-Nr. 1868/3 (Gemarkung und Gemeinde Tyrlaching).

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

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

2.1. 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“.

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.

Weiterhin fordert LEP 3.3 (Z), dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet (Abbildung 1).

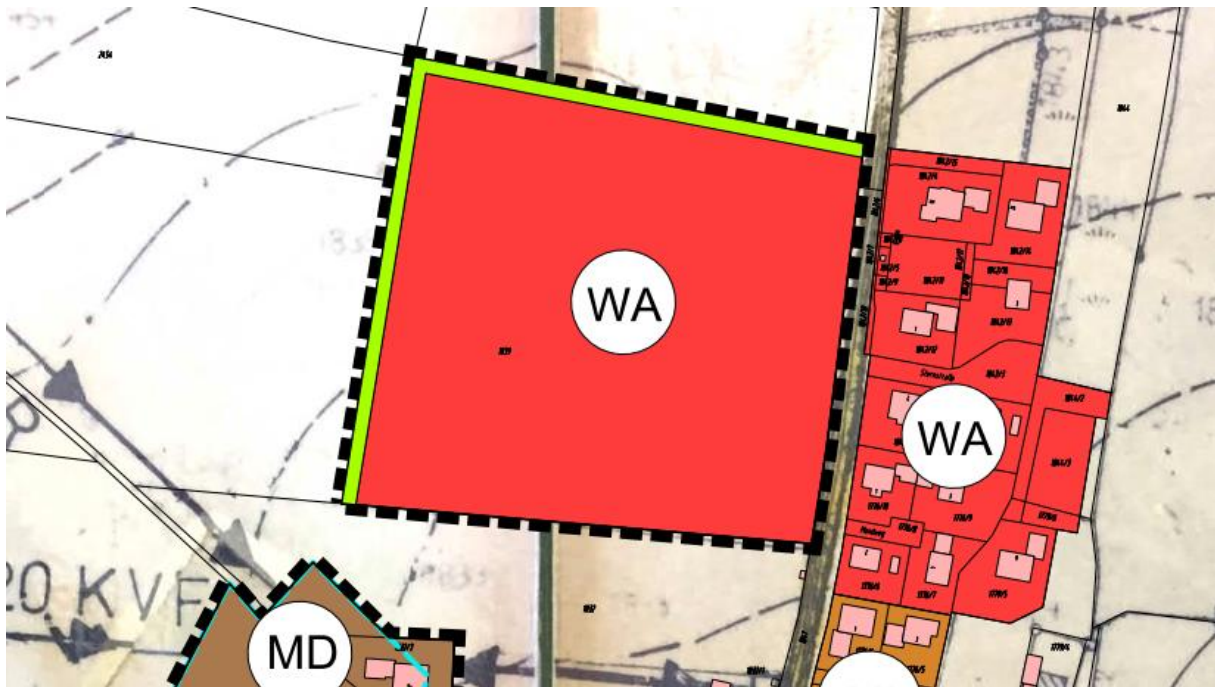


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, Originalplan aus dem Jahr 1982 (Bekanntmachung der Genehmigung), ergänzt durch die 8. Änderung aus dem Jahr 2017.

2.3. Ortsrecht

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Oberbuch Nordwest“ rechtsgültig (Abbildung 2). Der Änderungsbereich ist als Ausgleichsfläche für das allgemeine Wohngebiet im selben Bebauungsplan festgesetzt (ÖFK-Lfd-Nr. 196863). Gemäß dem Bebauungsplan ist die Ausgleichsfläche als Streuobstwiese und extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bekannt gemacht am 30.06.2021, hat die Festsetzungen bezüglich der Geländeänderungen aufgelockert, um eine bestmögliche Angleichung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße zu ermöglichen. Dies trifft auf den vorliegenden Änderungsbereich nicht zu.



Abbildung 2 Ausschnitte aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10 „Oberbuch Nordwest“ der Gemeinde, vom 14.03.2018, bekannt gemacht am 18.06.2018.

2.4. Verfahren

Da die geplante Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird sie – in Abstimmung mit dem Landratsamt – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Einhaltung der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB sind im Folgenden aufgelistet:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung bestehen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete). Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Durch die ermöglichten Nutzungen sind keine schweren Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht) ist nicht erforderlich. Eine zusammenfassende Erklärung entfällt.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Änderungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil des Ortsteils Oberbuch, im südwestlichen Eck der Gemeinde. Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1839 der Gemarkung Tyrlaching, die etwa 0,643 ha umfasst. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Änderungsbereich wird im Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt, in den übrigen Richtungen durch landwirtschaftliche Flächen bzw. kleinere Ökoflächen (ÖFK-Lfd-Nrn. 1008107 und 1013978), die von der vorliegenden Änderung nicht betroffen sind. Das zugehörige Wohngebiet liegt etwa 100 m östlich.

Derzeit wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche genutzt; die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt (Abbildung 3).

Der Änderungsbereich ist über den Kirchweg bzw. die Konrad-Pürkel-Straße und in der Folge über die Schützenstraße an die Staatsstraße 2106 angeschlossen. In der Konrad-Pürkel-Straße wäre ein Anschluss an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur möglich.

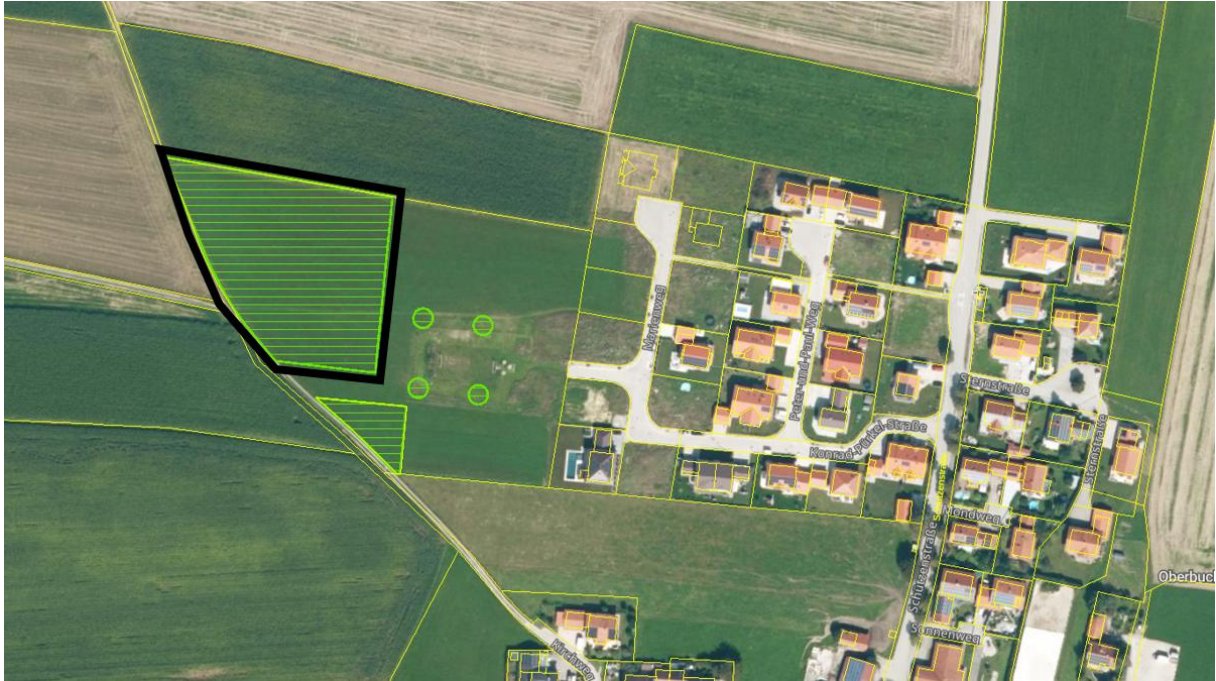


Abbildung 3 Luftbild des nordwestlichen Teils des Ortsteils (DOP20 2024, LDBV 2025) mit einer Übersicht des Ökoflächenkatasters (grüne Schraffur, LfU 2025) und dem Änderungsbereich in Schwarz.

3.2. Ersatzausgleichsfläche

Die vorgesehene Ersatzausgleichsfläche ist seit 2005 auf dem Ökokonto der Gemeinde angelegt (ÖFK-Lfd-Nr. 83497), liegt auf Flur-Nr. 1868/3 und beträgt 0,562 ha (Abbildung 4. Auf der ehemaligen Ackerfläche wurden Bäume, Obstbäume und eine extensiv genutzte Grünfläche mit wechselfeuchten Nasszonen geplant bzw. umgesetzt (Abbildung 5).

Bei einer Ortseinsicht im Juni 2024 hat die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass sich der nördliche Teil dieser Fläche, eine ca. 0,30 ha große Streuobstwiese mit Benjeshecke, Lesesteinhäufen und Stillgewässer, in einem guten Zustand befindet. Beim südlichen Teil, ca. 0,26 ha groß und auf einem steilen Hügel gelegen, wurde allerdings festgestellt, dass er weder Teil der Streuobstwiese noch Teil der wechselfeuchten Nasszonen war.



Abbildung 4 Luftbild der vorgesehenen Ersatzausgleichsfläche (DOP20 2024, LDBV 2025) mit dem Änderungsbereich in Orange.

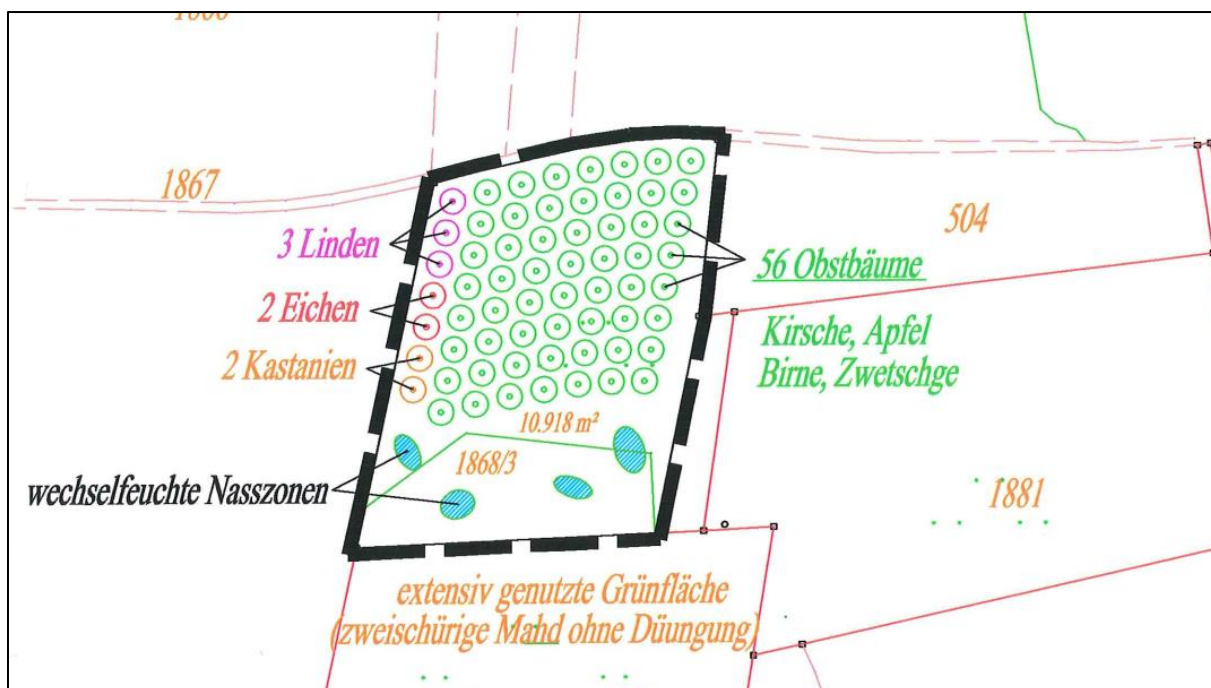


Abbildung 5 Planung der Ersatzausgleichsfläche (Gemeinde Tyrlaching, Stand 02.06.2005).

4. Beschreibung der geplanten Bebauung und Grünordnung

Mit der vorliegenden Änderung werden die bisherigen Festsetzungen für die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1839 aufgehoben, und die Fläche wird damit wieder dem ungeplanten Außenbereich zugeführt. Grund dieser Aufhebung ist, dass die Fläche langfristig für eine Erweiterung des Ortsteils interessant wäre und die Gemeinde diese Möglichkeit offenhalten möchte.

Der für den Eingriff des Bebauungsplans erforderliche Ausgleich von 0,643 ha wird stattdessen vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Aufgrund der verzögerten Umsetzung des Ausgleichs, kommt eine jährliche Verzinsung von 3 % dazu, was über die 7 Jahre seit dem Satzungsbeschluss im Jahr 2018 einer Gesamtverzinsung von 21 % entspricht. Damit beträgt der erforderliche Ausgleich nunmehr 0,778 ha.

Für die 0,562 ha große und seit über 10 Jahren angelegte Ökokontofläche auf Flur-Nr. 1868/3 kann eine Verzinsung von 30 % angerechnet werden, entsprechend 0,731 ha bei vollständiger Anerkennung der Fläche. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) würde dies als Ersatz ausreichen.

Um die Ökokontofläche vollständig anerkennen zu können, wird – ebenfalls in Abstimmung mit der UNB – ein angepasstes Pflegekonzept für den südlichen Teil der Ökokontofläche bzw. die Hügelfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Hügelfläche ist nunmehr außerhalb des bestehenden geschlossenen Gehölzbestandes auf der offenen Fläche zu entbuschen und einmal jährlich ab dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr zu mähen, um eine künftige Verbuschung zu verhindern. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist unzulässig. Eine extensive Schafbeweidung ist auf dem Hügel zulässig, entweder als Standweide mit sehr wenigen Schafen oder als Stoßbeweidung kurzzeitig mit vielen Schafen. Die Organisation der Schafbeweidung hat durch den Landschaftspflegeverband Altötting zu erfolgen, der damit Erfahrung hat.

Tyrlaching, den

.....

Andreas Zepper

(Dienstsiegel)

Erster Bürgermeister