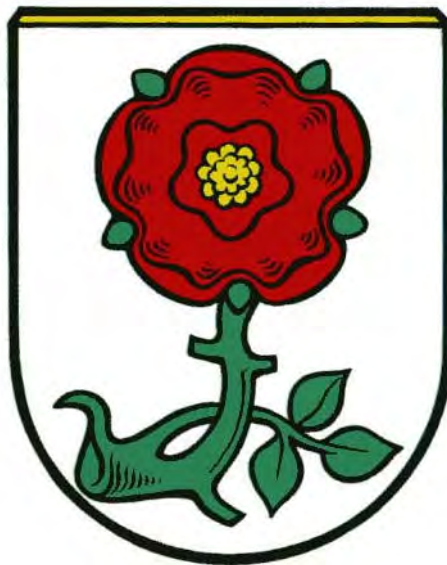


Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 39
„Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21“
Gemäß § 13 a BauGB zur Innentwicklung

Marktgemeinde Tüßling



Entwurf vom 04.10.2021

Gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 + 3 bzw. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Marktgemeinde:

Landkreis:

Regierungsbezirk:

Tüßling

Altötting

Oberbayern

Inhalt

1. Planungsanlass	4
1.1 Beschlussfassung	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	7
2.3 Bestand umgebende Bebauung	7
2.4 Topographie	7
2.5 Kultur- und Sachgüter	8
2.6 Altlasten	8
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
3.2 Regionalplan	10
3.3 Überschwemmungsgebiete	11
3.4 Flächennutzungsplan	12
4. Städtebauliches Konzept	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Abstandsflächen	14
4.4 Bauweise, Baugrenzen	14
4.5 Gestalterische Festsetzungen	14
5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)	15
5.1 Verkehr	15
5.2 Wasserversorgung	15
5.3 Abwasserentsorgung	15
5.4 Stromversorgung	15
5.5 Abfallentsorgung	15
5.6 Telekommunikation	15
6. Immissionsschutz	15
7. Klimaschutz	15
8. Grünordnung	16
8.1 Rechtliche Grundlagen	16
8.1.1 Bestandteile der Planung	16
8.2 Bestandsaufnahme	16
8.2.1 Schutzgebiete	16

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	16
8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	16
8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern.....	17
8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen.....	18
8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	18
8.2.4 Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz	19
8.2.5 Ausgleichsmaßnahme/ Dienstbarkeiten.....	19
8.3 Planung.....	20
8.3.1 Festsetzungen Grünordnung	20
8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen.....	20
8.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	20
Abbildungsverzeichnis.....	21
Literaturverzeichnis	21

1. Planungsanlass

1.1 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Tüßling hat am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Marktgemeinde Tüßling hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem zentrumsnahe Flächen nachverdichtet bzw. bestehende Gewerbeflächen zur Schaffung von Wohnraum umgenutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.952 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m². Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben gemäß § 13 a Abs. 1, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.¹

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes 39 „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21“ sind:

- Rückführung der bestehenden Gewerbeflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes zu einem allgemeinen Wohngebiet
- Fortführung einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung mit den bereits angrenzenden Wohnungsgebieten

¹ (BauUVPG, 2019)

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der Marktgemeinde Tüßling, am südwestlich gelegenen Randbereich des Gemeindeteils „Heiligenstatt“. Das Gebiet grenzt mit der südöstlichen Längsseite unmittelbar an den Mörnbach und mit der nordwestlich gelegenen Längsseite an die Graf-Toerring-Straße. An der südlich und nördlich befindlichen Schmalseite des geplanten allgemeinen Wohngebietes erstreckt sich jeweils ein allgemeines Wohngebiet. Das südlich gelegene Wohngebiet wird dabei durch den Teisinger Bach abgetrennt.

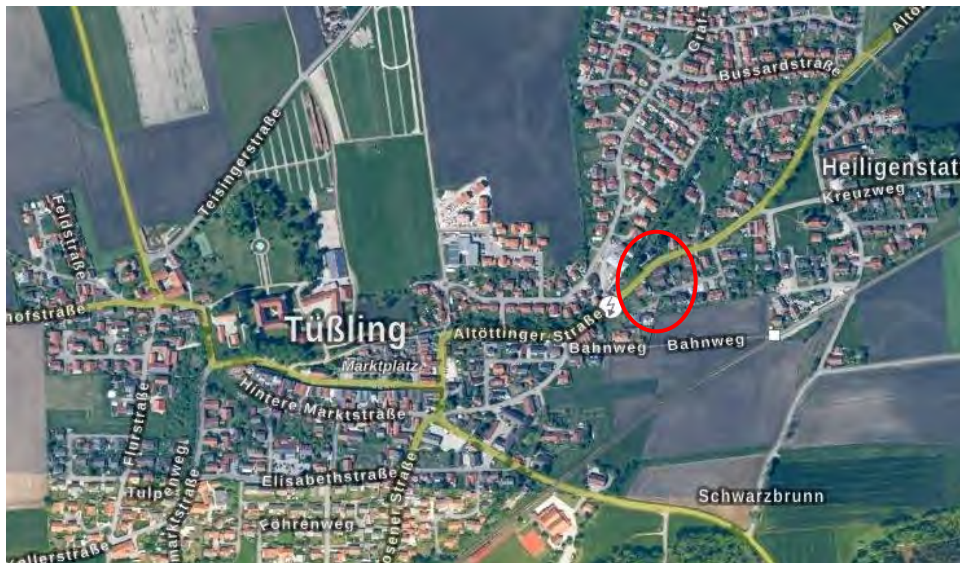


Abbildung 1: Luftbild Umkreis, Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (BayernAtlas)

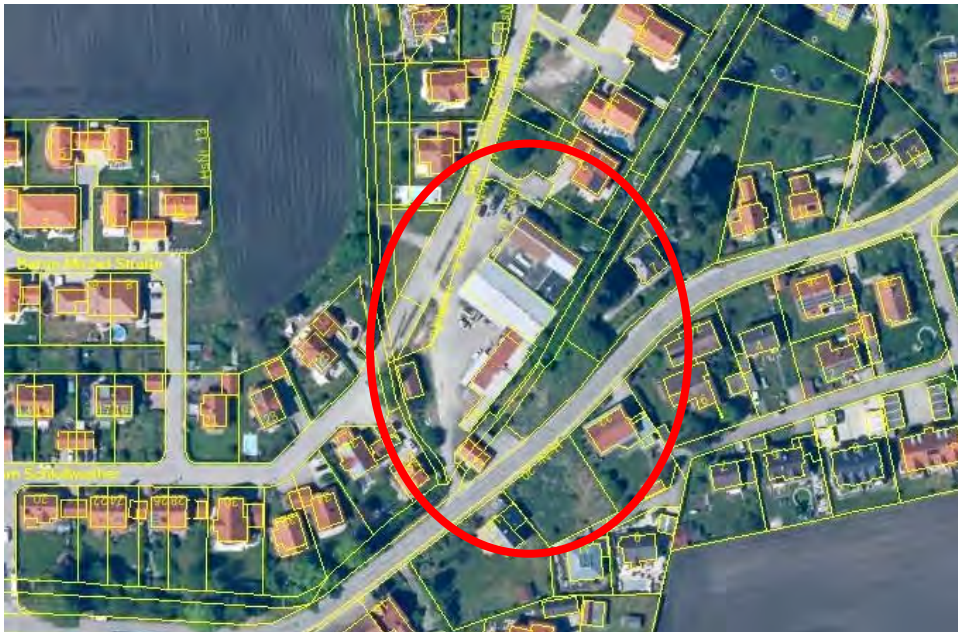


Abbildung 2: Luftbild, Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (BayernAtlas)



Abbildung 3: Luftbild, Areal südöstliches Planungsgebiet mit Umgebung, Foto Frimmo GmbH



Abbildung 4: Luftbild, Areal westliches Planungsgebiet, Foto Frimmo GmbH

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 umfasst ca. 3.952 m². Es sind die Flurnummern 224/56 und 226/3 der Marktgemeinde Tüßling betroffen.

2.3 Bestand umgebende Bebauung

Zur Erarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21“ wurde die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Planungsgebietes befinden sich ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie ein bewohnter Turm eines ehemaligen Elektrizitätswerkes mit über 10m Gebäude. Im näheren Umkreis (Entfernung ca. 180m) des Bebauungsplanes befinden sich darüber hinaus auch bereits eine Wohnanlage mit insgesamt 6 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 Wohneinheiten auf einer ähnlichen großen Grundstücksfläche.



Abbildung 5: Luftbild, Areal westliches Planungsgebiet, Foto Frimmo GmbH

2.4 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist nahezu eben. Die Bestandshöhen liegen nach den Vermessungsdaten bei:

Nordwestlicher Randbereich des Geltungsbereiches: durchschnittlich bei ca. 405,50 mNN
Nordöstlicher Randbereich des Geltungsbereiches: durchschnittlich bei ca. 405,20 mNN
Südöstlicher Randbereich des Geltungsbereiches: durchschnittlich bei ca. 406,00 mNN
Südwestlicher Randbereich des Geltungsbereiches: durchschnittlich bei ca. 406,00 mNN

2.5 Kultur- und Sachgüter

Sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch im näheren Umfeld befinden sich keine zu berücksichtigenden Bau- oder Bodendenkmäler.



Abbildung 6: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)

2.6 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand sind voraussichtlich keine Altlasten vorhanden.

Vom Bauherrn ist ein entsprechendes Bodengutachten eines Sachverständigen erstellen zu lassen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

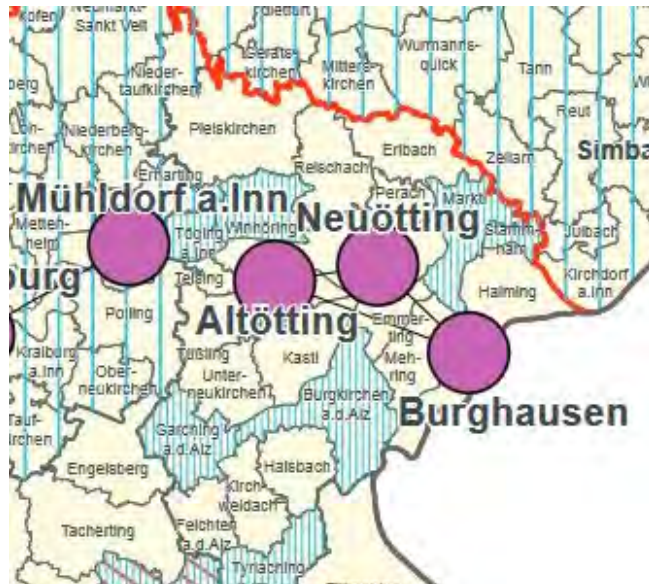





Abbildung 7: Landesentwicklungsprogramm 2018, Bayern, Strukturkarte

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018) liegt die Marktgemeinde Tüßling im allgemeinen ländlichen Raum.

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z)

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. 1.1.3 Ressourcen schonen (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südostoberbayern (18) wird der Landkreis Altötting und somit die Marktgemeinde Tüßling als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.²

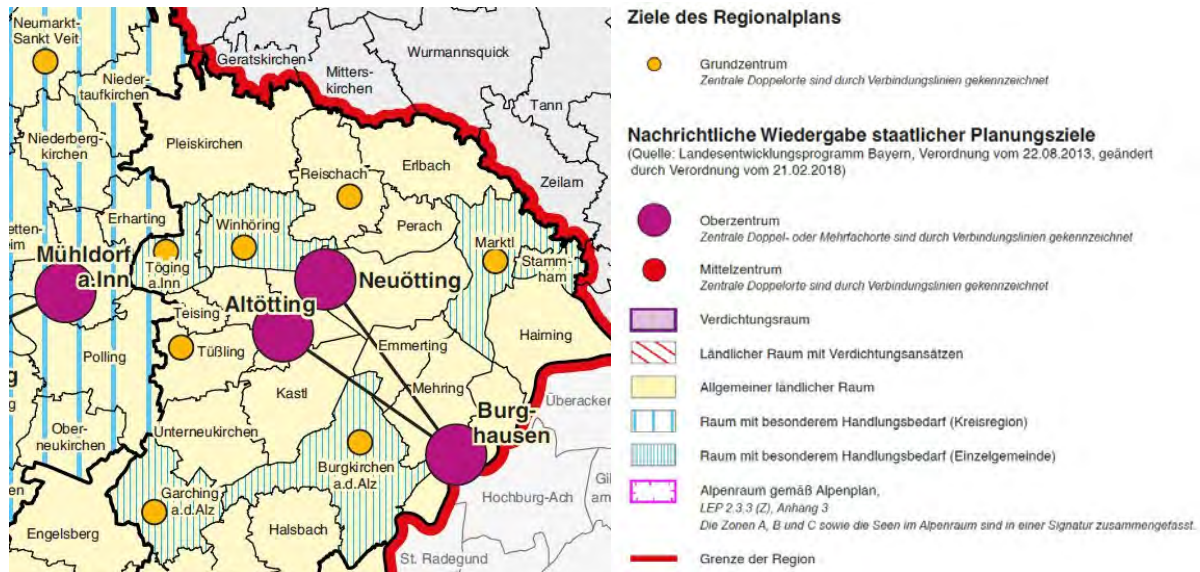


Abbildung 8: Regionalplan 18 Südostoberbayern, Karte Raumstruktur

Der Regionalplan der Region 18 gibt unter anderem folgende Ziele vor:

- Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.
- Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

² (Regionalplan Region 18)








3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Umwelt-Atlas (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im relevante Gemeindegebiet von Tüßling erkennbar.



Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet im Marktgemeindegebiet von Tüßling

Legende zum Kartenauszug des Umwelt-Atlas in Bayern:

Vorläufig gesicherte Gebiete zur HW-Entlastung/-Rückhaltung	
	Vorläufig gesicherte Gebiete zur HW-Entlastung/-Rückhaltung
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete	
	Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
Hochwassergefahrenflächen HQhäufig	
	Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
Hochwassergeschützte Gebiete HQ100	
	Hochwassergeschützte Gebiete HQ100
Hochwassergefahrenflächen HQ100	
	Hochwassergefahrenflächen HQ100
Hochwassergefahrenflächen HQextrem	
	Hochwassergefahrenflächen HQextrem

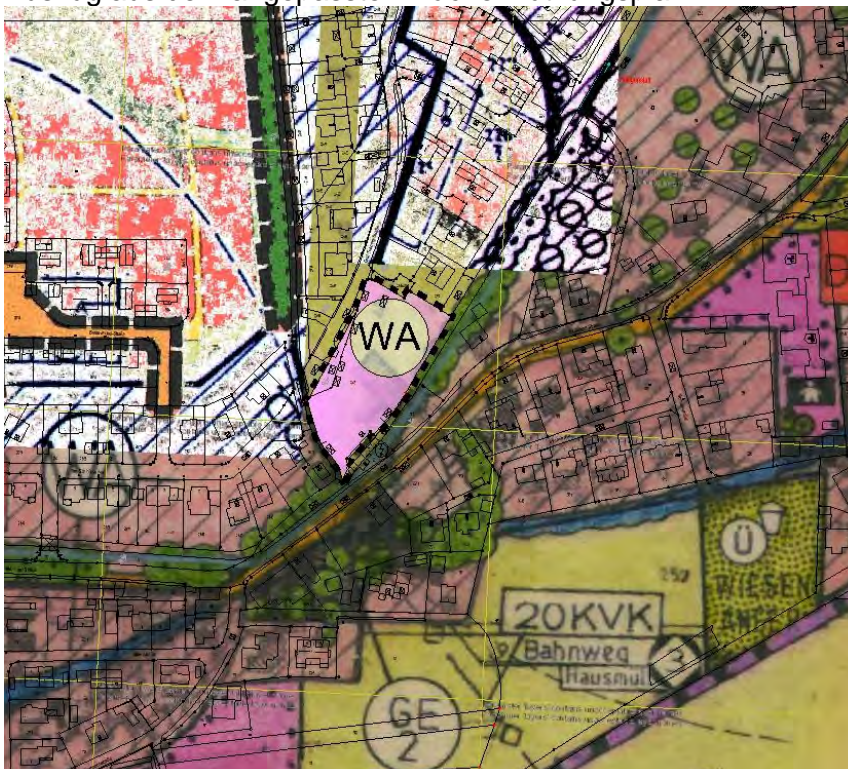
3.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planungsgebietes bisher nicht als Wohngebiet deklariert. Eine Anpassung der Flächennutzung ist somit erforderlich.



Abbildung 10: Ausschnitt rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Tüßling ohne Maßstab

Auszug aus dem angepassten Flächennutzungsplan:



4. Städtebauliches Konzept

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Rückführung der bestehenden Gewerbeflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes zu einem allgemeinen Wohngebiet
- Fortführung einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung mit den bereits angrenzenden Wohnungsgebieten

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen
- die Gestaltung der Gebäude
- die Grünordnung
- die Regelung Wasserver- und Entsorgung sowie der Oberflächenwasserabflusses
- das Landschaftsbild

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 stellt somit eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Gebietes sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.³

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Grundflächenzahl:

Es wurde eine Grundflächenzahl von max. 0,40 (WA), zuzüglich 50% gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 festgesetzt, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8. Begrünte u. bekieste Freiflächen auch über Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 60cm (gemessen von OK festgesetztes Gelände bis OK- Tiefgaragenrohdecke) bleiben - abweichend zum § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO - unberücksichtigt.

Geschossflächenzahl:

Es wurde eine Geschossflächenzahl von 1,0 (WA) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt

Maximale Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der fertigen Dachhaut (traufseitig gemessen) bzw. fertige Oberkante Wand/ Attika/ Geländer. Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt dabei 9,30m über OK-FFB im EG.

³ (BauNVO, 2017)

Bezugspunkt:

Die Höhe üNN wird über den festgesetzten Höhenbezugspunkt festgelegt.
Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanalschachtes (Nr. 812030119)
mit 405,49 müNN (Graf-Toerring-Str.).

Höhenlage:

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-FFB) darf max. 15cm über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (=405,64 müNN) ausgeführt werden. Die Höhenlage liegt unter dem Niveau des HQ-Extrembereiches!

4.3 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bay. Bauordnung Art. 6 einzuhalten.⁴ Abweichend hierzu werden die Abstandsflächen jedoch vom festgesetzten Gelände und nicht vom natürlichen Geländeniveau ermittelt.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das oberirdische Gebäude zu errichten ist. Oberirdische Nebenanlagen und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unterirdische Baukörper im Sinne von Tiefgaragen sind über die Baugrenzen hinaus zulässig. Stellplätze sind nicht an die Baugrenzen gebunden und können über die Baugrenzen hinaus angeordnet werden.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer, Dachdeckung u. Fassade getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude in das bestehende städtebaulich ländlich geprägte Erscheinungsbild in den Bestandsgebäuden widerspiegelt.

⁴ (BauGB, 2018)

5. Erschließung (Ver- und Entsorgung)

5.1 Verkehr

Das Grundstück ist über Altöttinger Straße und Graf-Toerring-Straße erschlossen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Marktgemeinde Tüßling.

5.3 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist der vorhandenen gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

5.5 Abfallentsorgung

Der in der Marktgemeinde Tüßling anfallende Abfall wird entsorgt. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

6. Immissionsschutz

Rückführung der bestehenden Gewerbeflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes zu einem allgemeinen Wohngebiet

7. Klimaschutz

Rückführung der bestehenden Gewerbeflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes zu einem allgemeinen Wohngebiet

8. Grünordnung

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Rückführung der bestehenden Gewerbeflächen zur Schaffung neuen Wohnraumes zu einem allgemeinen Wohngebiet

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander ausgeschlossen werden.

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark noch Nationalpark. Weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.⁵

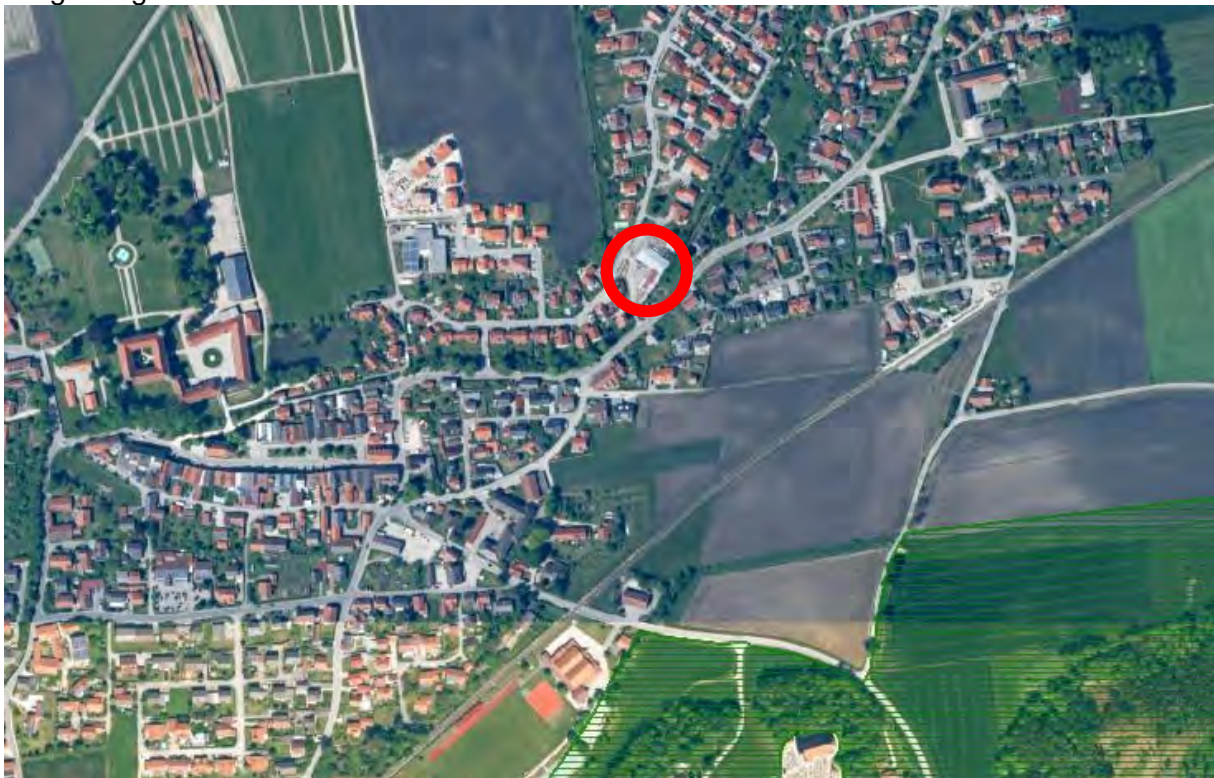


Abbildung 11: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

⁵ (FIN Web, 2021)

8.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die nächstgelegenen Biotope sind mit einer rosa Füllfläche hinterlegt, werden von der Planung allerdings nicht berührt.⁶

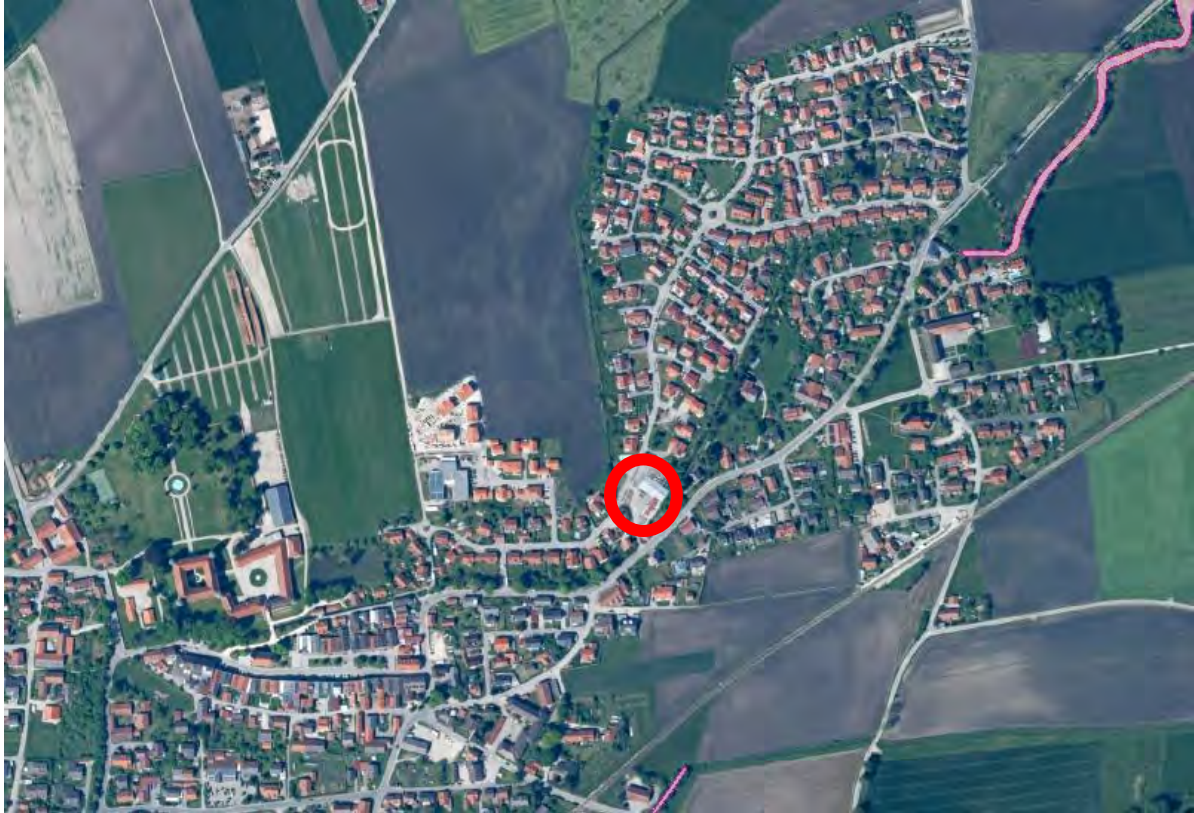


Abbildung 12: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

⁶ (FIN Web, 2021)

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Der zentrale Teil des Planungsgebiets besteht aus mehreren großen Hallen und versiegelten Lagerflächen. Die Bestandsbäume im nordöstlichen Teil bleiben erhalten. Im südöstlichen Teil ist entlang des Mörnbachs junger Gehölzaufwuchs mit Altgrasfluren anzutreffen, im Bereich des Holzschuppens Gehölzsukzession mit Altgras- und Ruderalfluren.



Abbildung 13: Grünstruktur Baugrundstück, Foto Frimmo GmbH

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Im Rahmen einer durchgeführten Orts- und Gebäudebegehung (Büro natureconsult, Hr. Maier) wurden keine substantiierten Hinweise auf Quartiere oder Wochenstuben im Bereich der Hallenbauten festgestellt. Für spaltenbewohnende Fledermausarten bieten nicht valide zu untersuchende potentielle Quartiere an Windbrettern (Schuppen) und einer kleinen, schmalen Holzverschalung (Flachbau) grundsätzlich Quartierpotential. Aufgrund Größe und Ausprägung sind artenschutzrechtlich erhebliche Auswirkungen i. S. von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Zeitvorgaben zum Rückbau) mit hoher Prognosesicherheit vermeidbar.

Weiterhin sind Brutplatzverluste von den prüfungsrelevanten, i. d. R. aber noch verbreitet vorkommenden Gebäudebrütern Haus- und Feldsperling nicht auszuschließen. Auch für diese Gruppe sind durch entsprechende Festsetzungen v. a. zum Beginn des Rückbaus Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden. Dies gilt auch für die im Gebiet zu unterstellenden an Gehölzen freibrütenden Vogelarten, bei denen es sich v. a. um sog. Allerweltsarten handelt.

Als weitere potentiell zu beachtende Art ist die prüfungsrelevante Zauneidechse zu nennen, für die vorhabensbedingte Betroffenheiten gem. Worst-Case ggf. nicht sicher ausgeschlossen werden können. So besteht im Plangebiet im Umfeld des Holzschuppens und teilweise entlang der Graf-Toerring-Straße ein Komplexbiotop aus Gehölzsukzession, Hochstauden, Altgras- und Ruderalfluren. Zur Bewertung dieses Bestandes erfolgt derzeit eine Abstimmung mit der UNB Altötting. Bei Annahme eines Vorkommenspotentials ist eine Überprüfung zur Aktivitätszeit der Art ab April 2022 durchzuführen.

8.2.4 Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

Die Abrissarbeiten an Dächern sind erst nach Ende der Hauptvogelbrutzeit ab 1. September zu beginnen und bis 28./29. Februar abzuschließen.

Sämtliche Gehölze und Staudenfluren sind außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Es sind verbindlich UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen einzusetzen.

8.2.5 Ausgleichsmaßnahmen/ Dienstbarkeiten

Auf dem Flurstück 224/39 (Eigentümer Marktgemeinde Tüßling) ist eine Dienstbarkeit zugunsten des Flurstücks 224/37 in Form eines pflanzlichen Sichtschutz zu entrichten. Sichtschutz bestehend aus 2 Bäumen mit ca. 4m Höhe. Der Bauherr hat sich dabei an den Kosten für den pflanzlichen Sichtschutz zu beteiligen. Siehe hierzu auch den Aktenvermerk der Gemeinde vom 30.06.2021

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 39 mit zeichnerischer Darstellung der Dienstbarkeit auf dem Flurstück 224/39:



Abbildung 14: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 39, Planungsbüro Graml

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen StU 16-18 cm in festgesetzter Anzahl
- Alle nicht befestigten privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen
- Freihaltung eines Bachuferstreifens mit Anlage eines Gehölzstreifens

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen für eine Einbindung der Bebauung

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Herstellung befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen

8.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Lt. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und Eingriffsregelung abgesehen, wenn voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In der Fassung vom 14.10.2021

.....

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 & 2 : Luftbilder, Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus BayernAtlas).....	5
Abbildung 3 & 4: Luftbilder Areal südöstliches u. westliches Planungsgebiet, Foto Frimmo GmbH.....	6
Abbildung 5: Luftbild, Areal westliches Planungsgebiet, Foto Frimmo GmbH.....	7
Abbildung 6: Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa).....	8
Abbildung 7: Landesentwicklungsprogramm 2018, Bayern, Strukturkarte	9
Abbildung 8: Regionalplan 18 Südostoberbayern, Karte Raumstruktur	10
Abbildung 9: Überschwemmungsgebiet im Marktgemeindegebiet von Tüßling	11
Abbildung 10: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Tüßling	12
Abbildung 11: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)	16
Abbildung 12: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb).....	17
Abbildung 13: Grünstruktur Baugrundstück, Foto Frimmo GmbH	18
Abbildung 14: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 39, Planungsbüro Graml	19

Literaturverzeichnis

BauGB (Baugesetzbuch). (2018).

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (04. Oktober 2021). *FIN-Web*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/ abgerufen

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (04. Oktober 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/> abgerufen

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (04. Oktober 2021). *Gesetze im Internet - BauNVO*. Von <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/> abgerufen

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz. (04. Oktober 2021). *Gesetze im Internet - UVP*. Von <http://www.gesetze-im-internet.de/uvpg/> abgerufen

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (04. Oktober 2021). *Geoportal Bayern*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> abgerufen

Südostoberbayern, Regionaler Planungsverband. (04. Oktober 2021). *Regionaler Planungsverband Südostoberbayern*. Von <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/text/> abgerufen