

**MARKTGEMEINDE TÜßLING**  
LANDKREIS ALTÖTTING  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 31**  
" BAUGEBIET AN DER KELLERSTRASSE "

**PLANUNGSGRUPPE**  
PLANUNG · OBJEKTÜBERWACHUNG · BAUMANAGEMENT

**WINKLER**

KAPUZINERSTRASSE 15A  
84503 ALTÖTTING  
TEL.: 08671 / 8001  
FAX: 08671 / 1633  
INFO@PLANUNGSGRUPPE-WINKLER.DE

23.09.2020

Markt Tüßling

Bebauungsplan Nr. 31 „Baugebiet an der Kellerstraße“

**Begründung:** **3**

---

1. Vorbemerkung	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Baugebiet a. d. Kellerstraße“	3
3. Anlass und Ziele des Planungsverfahrens	3
4. Wohnbau Flächenbedarf und alternative Planungsmöglichkeiten	4
5. Heutige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplans	4
6. Planungskonzept	4
7. Einwohnerzuwachs	5
8. Daten zum Bebauungsplan	6

**Umweltbericht** **7**

---

1.1. Einleitung	7
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	8
1.3 Bestandaufnahme	14
1.4 Auswirkungen des Vorhabens	21
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltstands bei Nichtdurchführung der Planung	23
1.7 Vermeidungsmaßnahmen	23
1.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	23
1.9 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
1.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
1.11 Zusammenfassung	24

### **1. Vorbemerkung**

Der Markt Tüßling besitzt einen Flächennutzungsplan  
In Fortführung der bisherigen Änderungen hat der Marktgemeinderat des Marktes Tüßling mit Beschluss Nr. 145 am 13.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Baugebiet a. d. Kellerstraße“ im beschlossenen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird das Baurecht für ein neues Wohnbaugebiet, einschließlich des Neubaus der Erschließungsanlagen geschaffen.

### **2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Baugebiet a. d. Kellerstraße“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Baugebiet a. d. Kellerstraße“ ist in der Zeichnung dargestellt und liegt auf den Flurstück Nr.: 412; 413; 113/3 TF; 440/1 TF der Gemarkung Tüßling.

### **3. Anlass und Ziele des Planungsverfahrens**

Mit der Durchführung des Planungsverfahrens wird beabsichtigt, die vorhandenen Bebauungslücke an der Kellerstraße zu schließen.

Die geplante Neubaufäche sollte die vorhandenen baulichen Strukturen aufnehmen und die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung schließen.

Nach den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans handelt es sich um allgemeines Wohngebiet, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

#### **4. Wohnbau Flächenbedarf und alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Gemeindegebiet des Marktes Tüßling sind derzeit nur in sehr begrenztem Umfang Baugrundstücke auf dem freien Markt verfügbar. Daher ist eine Weiterentwicklung des Angebots an Wohnbauland dringend erforderlich. Zur Bereitstellung des neuen Wohnbaulands, vor allem für junge Familien, ist es erforderlich, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Im Bereich „Kellerstraße“ kann der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zeitnah gedeckt werden, da diese Flächen für eine Entwicklung kurzfristig zu Verfügung stehen. Im Vorfeld der Planungen an der „Kellerstraße“ wurden von Seiten des Marktes Tüßling geprüft, welche Flächen im Gemeindegebiet für die Verwirklichung der Planungsziele in Frage kommen. Die folgenden im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellten Gebiete, stehen aus verschiedenen Gründen nicht für eine Wohnbauland-Entwicklung zur Verfügung.

Nach systematischer Prüfung des Gemeindegebiets im Hinblick auf mögliche Standorte für Wohnbebauung kann der Bereich „Kellerstraße“ kurzfristig und kostengünstig erschlossen werden.

#### **5. Heutige und künftige Darstellung des Flächennutzungsplans**

Auf der Zeichnung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind alte und neue Darstellungen einander gegenübergestellt. Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Einleitung des Änderungsverfahrens und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31 „Baugebiet an der Kellerstraße“ waren die betreffenden Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

#### **6. Planungskonzept**

Auf den Grundstücken sollen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Auf dem Grundstück Nr. 14 werden auch Mehrfamilienhäuser oder Bürogebäude, die in einem allgemeinen Wohngebiet möglich sind, zugelassen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in den Randbereichen des Bebauungsplanes und zu den Grünflächen hin niedriger gehalten.

Diese Art der Bebauung ist bereits in den östlich und westlich angrenzenden Baugebieten vorhanden.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Kellerstraße. Ein freigehaltener Verbindungsbereich nach Norden ermöglicht die Erschließung eines ev. später geplanten Baugebietes nördlich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Baugebiet an der Kellerstraße“

Eine sehr gute Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Feuerwehr, Rettung und Mühlabfuhr ist möglich.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt zur Klärung über die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage Tüßling und wird zur Klärung wie die bestehenden Druckleitungen in die Kläranlage Alt- Neuötting weitergeleitet.

## **7. Einwohnerzuwachs**

Durch die Ausweisung von maximal 2 Wohneinheiten für die Grundstücke Nr. 01 bis Nr. 15 gibt man den Bauwerbern die Möglichkeit hier eine Einliegerwohnung zu errichten.

Das überwiegend ländlich strukturierte Gebiet zeichnet sich aber dadurch aus, dass die 2 Wohneinheiten üblicherweise nur zu einem sehr geringen Bruchteil in Anspruch genommen werden.

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Am Teisinger Bach“ wurde z. B. nur bei etwa 15 % der Parzellen eine zweite Wohneinheit errichtet.

In dem Baugebiet werden bei den zu erwartenden 15 Parzellen ca. 23 bis 27 Wohneinheiten entstehen.

Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs bis zur vollständigen Befüllung des Plangebietes von ca. 50 – 60 Personen.

Geht man davon aus, dass bis zum Jahr 2023 das Planungsgebiet mit ca. 80 % bebaut ist, kommt man auf einen Einwohnerzuwachs bedingt durch dieses Baugebiet von etwa 40 bis 50 Personen.

Dieser angenommene Einwohnerzuwachs entspricht genau der Einwohnerentwicklung der vergangenen 20 Jahre.

	Einwohnerentwicklung seit dem Jahr 1991		
Stand	Einwohnerzahl	Differenz	
	31.12.1991	2543	
	31.12.2001	2881	333
	31.12.2011	3232	351
(Prognose)	31.12.2023	3585	353

Dieser Einwohnerzuwachs dürfte auch mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen, da er exakt die Einwohnerentwicklung der letzten 20 Jahre fortführt.

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt und befürwortet in der Stellungnahme vom 01.02.2012 die Maßnahme angesichts des angespannten Wohnungsmarktes zusätzlich Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### **8. Daten zum Bebauungsplan**

Gesamtumfang:	10.365,59 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke:	8.207,46 m <sup>2</sup>
Grundstücke:	15 Stück
Maximale Wohneinheiten:	32 WE
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.588,99 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	127,01m <sup>2</sup>

## **UMWELTBERICHT**

### **1.1 Einleitung**

#### **1.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Baugebiet an der Kellerstraße“ befindet sich westlich des Zentrums von Tüßling. Im Westen und Osten schließt bestehende Wohnbebauung an, weiter westlich befindet sich die Bahnlinie Mühldorf - Freilassing. Im Norden befindet sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden eine Gemeindeverbindungsstraße.

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Bei einem kleinen Bereich im Süden handelt es sich um eine Wiesenfläche. Ein weiterer kleiner Teil besteht aus einem Privatgarten mit einem Laubbaum, einer geschnittenen Hecke und einem Gartenschuppen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet an der Kellerstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.516 m<sup>2</sup>.

Es sind die Flächen der nachfolgenden Flur-Nummern enthalten: 412, 413, 413/3 TF und 440/1 TF.

#### **1.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Durchführung des Planungsverfahrens wird beabsichtigt, die vorhandene Baulücke an der Kellerstraße zu schließen.

Die geplanten Neubauf Flächen sollen die vorhandenen baulichen Strukturen aufnehmen und schließen im Norden analog mit der bestehenden Nordgrenze der westlichen Bebauung „Am Bahnhof“ ab.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt an dieser Stelle eine sinnvolle Ortsabrundung in einem landschaftlich gesehen unproblematischen Bereich dar.

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Die aktuellen Darstellungen entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und stehen somit der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraßen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Für die versiegelten Flächen und die Dachflächen ist der Aufbau eines Trennsystems mit der breitflächigen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm ausgehend von dem geplanten Wohngebiet über das gesetzlich erlaubte Maß ist nicht auszugehen. Ebenso ist nicht mit Immissionen ausgehend von der Umgebung auf das geplante Wohngebiet über die erlaubten Grenzwerte zu rechnen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	In dem Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits vorhandene Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.



	<b>Ziele</b>	<b>nach Fachgesetz, Fachplan</b>	<b>Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung</b>
			Durch die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

**1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:**

Die Gemeinde Tüßling gehört nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zur Region 18 – Südostoberbayern und ist als ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus ist Tüßling als Kleinzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan der Region 18 sieht folgende Ziele vor:

- Die Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in den Mittelbereichen [...] nachhaltig zu verbessern
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur [...] der Region ausgerichtet sein
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen [...].
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden

Die geplante Wohnbauerweiterung erfüllt die aufgeführten Ziele. Deshalb will die Gemeinde Tüßling den hier in Frage stehenden Raum für notwendige Wohnbauflächen entwickeln.

**1.2.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Bearbeitungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf der Fläche befindet sich ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7741-0176.



(Ausschnitt aus dem FNP Tüßling)

### **1.2.3 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:

- *D-1-7741-0176: „Siedlung der römischen Kaiserzeit.“*

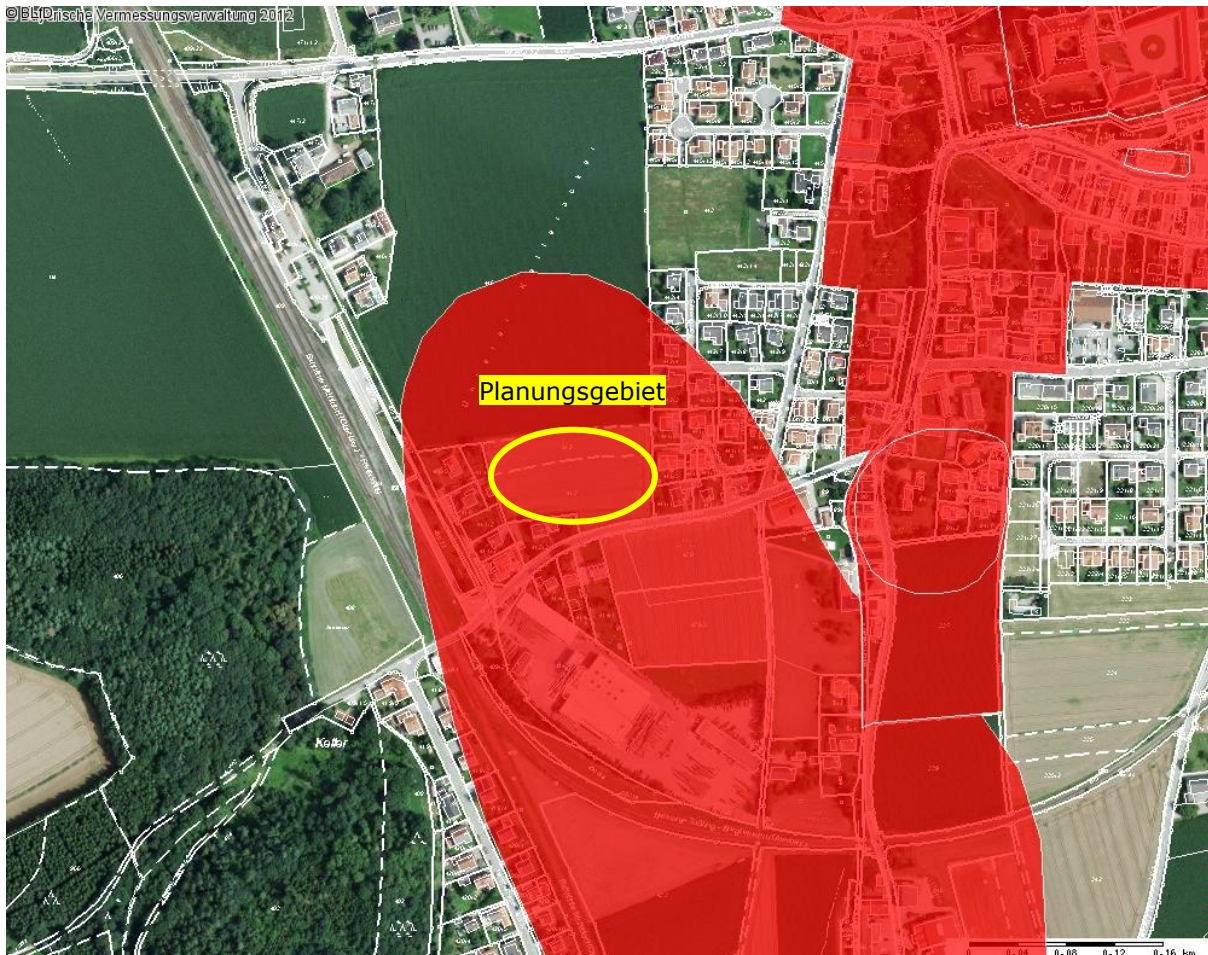


Abb. 1: Luftbild mit Bodendenkmal (rot)

Es ist vorgesehen alle Erdarbeiten im Rahmen der Straßenerschließung durch eine Fachkraft des Landesamt für Denkmalschutz begleiten zu lassen, um eventuell historische Funde sofort zu sichern und zu katalogisieren.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.<sup>1</sup>

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

---

<sup>1</sup> (DSchG, 2013)

### **1.2.4 Hochwassergefahrenfläche HQ 100**

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 im Gemeindegebiet Tüßling erkennbar. An Hand der Darstellung ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in den Hochwassergefahrenfläche HQ 100 liegt.

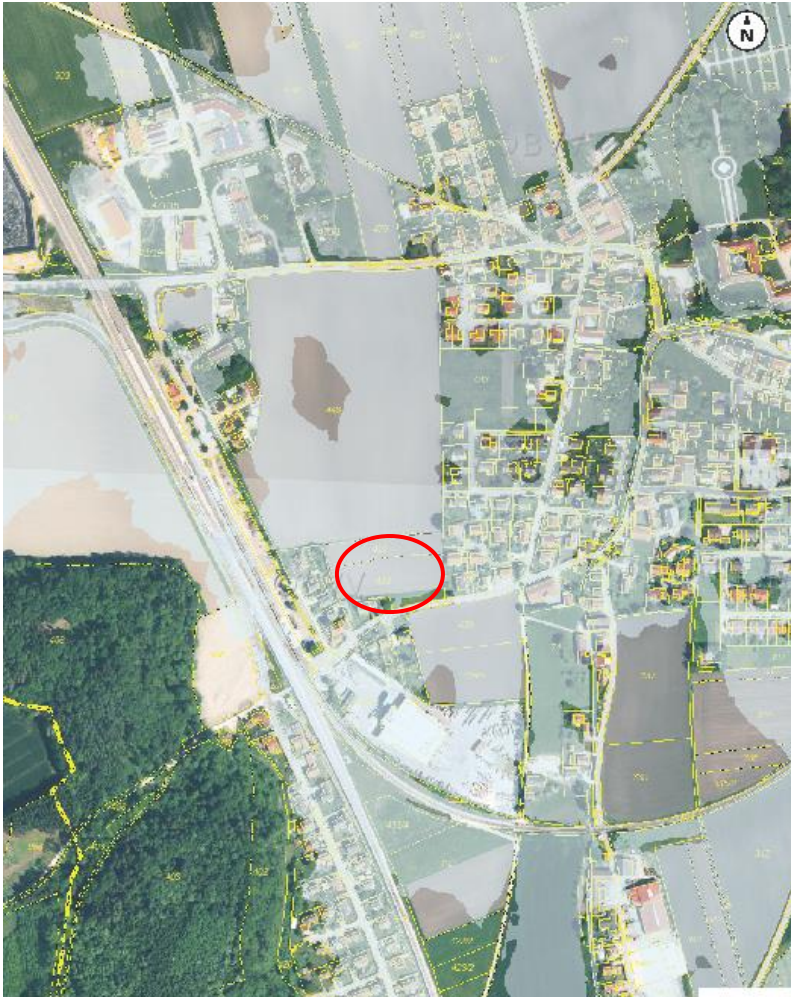


Bayern-Viewer Aqua: blau: Hochwassergefahrenfläche HQ 100  
rot: Planungsgebiet



### **1.2.5 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem**

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in den Hochwassergefahrenfläche HQ extrem liegt.



Bayern-Viewer Aqua: hellblau: Hochwassergefahrenfläche HQ extrem  
rot: Planungsgebiet

Zur Abwendung von Schäden an den Gebäuden wird ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan eingefügt, dass die Bauwerber der Baugrundstücke darauf zu achten haben, dass alle Gebäudeöffnungen mindestens 20 cm über dem Geländeniveau des angrenzenden anschließenden Gelände liegen sollen.

### 1.2.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindegebiet von Tüßling erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet auch im wassersensiblen Bereich befindet.



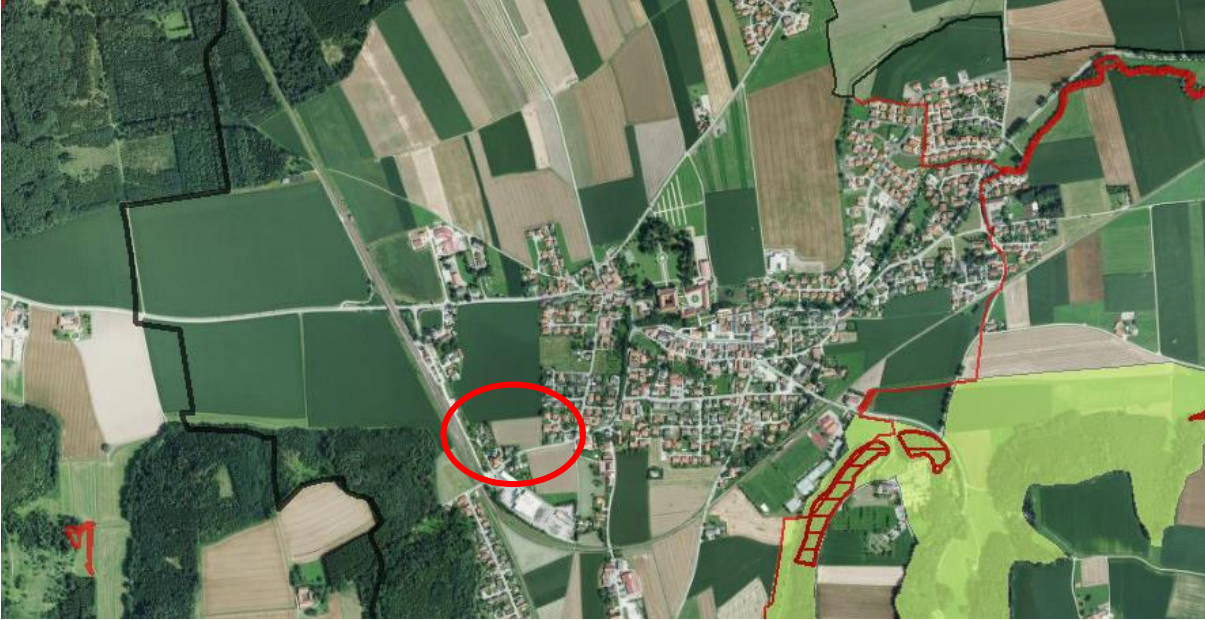
Bayern-Viewer Aqua: hellgrün: wassersensibler Bereich  
rot: Planungsgebiet

Auch hier ist der textlicher Hinweis im Bebauungsplan, dass die Bauwerber der Baugrundstücke darauf zu achten haben, dass alle Gebäudeöffnungen mindestens 20 cm über dem Geländeniveau des angrenzenden anschließenden Gelände liegen sollen, erforderlichlich.



### **1.2.7 Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete**

Das Planungsgebiete befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Im Südosten in einer Entfernung von ca. 720 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Mörnbachtales mit anschließender Hochterrasse und Teilen der Osterwiese im Bereich der Gemeinden Tüßling, Unterneukirchen und Garching an der Alz“.



### **1.2.8 Biotopkartierung Bayern**

#### **Biotopkartierung Bayern**

Im Planungsgebiet und im weiteren Umgriff sind keine Biotopkartierung Bayern kartiert

## **1.3 Bestandsaufnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **10.366 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inkl. den öffentlichen Grünflächen und Flächen für einen neu zu schaffenden Retentionsraum. Für die durch die Bebauung betroffene Fläche wurde die Bestandsaufnahme bezüglich der Schutzgüter durchgeführt.

### **1.3.1 Potentielle Natürliche Vegetation**

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Waldmeister-Buchenwald mit Komplex mit Waldgersten-Buchenwald** in Erscheinung (FIS-Natur online) in Erscheinung.

### **1.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)**

Auf Grund der fast ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der zu bebauenden Fläche ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich.

Die intensive Ackernutzung schließt eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten aus.

In sehr kleinen Teilbereichen befinden sich ein Privatgärten mit geschnittenen Hecken und einem Laubbaum. Darüber hinaus befinden sich keine Gehölze oder sonstige wertvolle Strukturen auf der Baufläche. Ein Großteil der Hecken und der Laubbaum bleiben erhalten. Nur der kleine Teil der geschnittenen Hecke aus landschaftsfremden Nadelgehölzen wird entfernt.

Daher kann bei dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung berührt werden und dass für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben sein könnte, da keine Biotopie dieser Arten im Wirkungsbereich / Vorhabengebiet beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

### **1.3.3 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Da die Erweiterung der Wohnbebauung ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betrifft, besteht der Eingriff überwiegend aus der Versiegelung offenen Bodens durch den Straßen- und Wegebau und der Bebauung selbst.

Die Überprüfung der Checkliste (siehe Seite 10-11) zur vereinfachten Vorgehensweise nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG und nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr.3 BauGB ergeben, dass alle angegebenen Punkte mit „Ja“ beantwortet werden konnten, so dass über die vorgesehenen großzügigen Eingrünungsmaßnahmen hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf für dieses Baugebiet besteht.

### **1.3.4 Bestandsaufnahme der Schutzgüter**

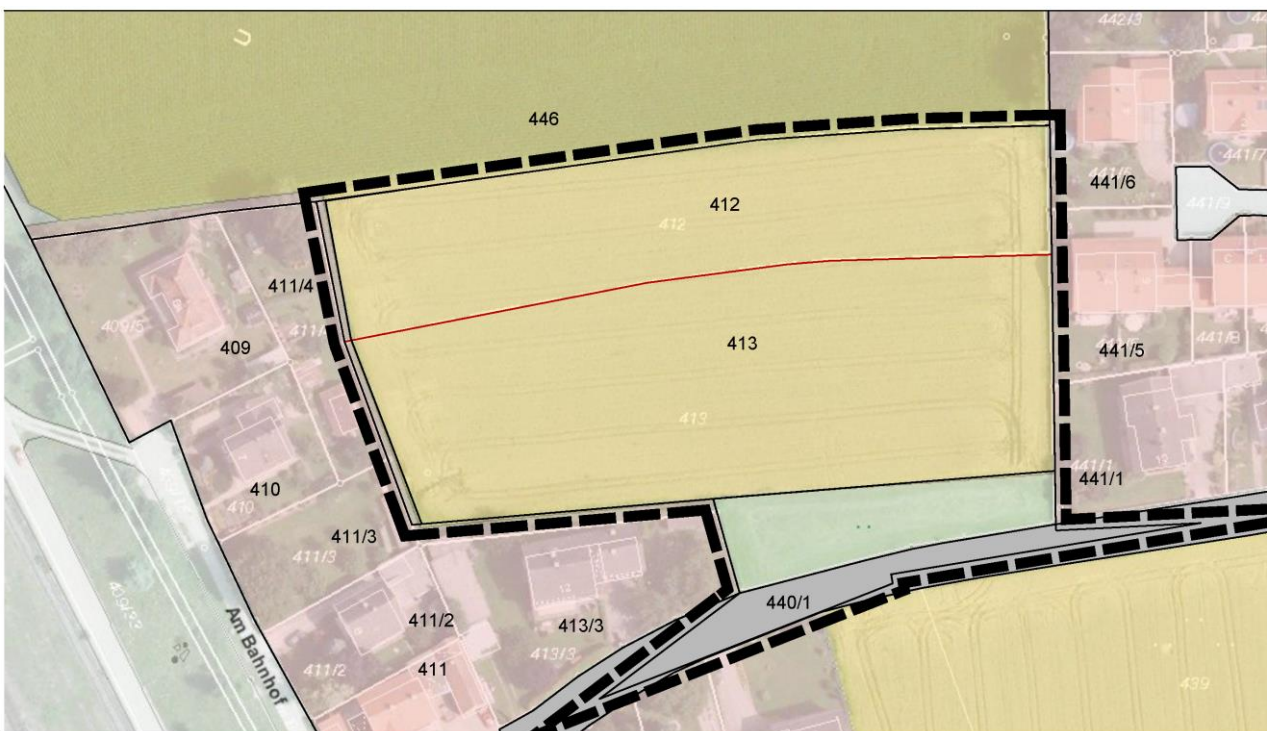
#### **1.3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

##### **Intensiv genutzte Ackerfläche**

Größe 8.736 m<sup>2</sup>,  
hier handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

##### **Grünfläche**

Größe 872 m<sup>2</sup>











schwarz: nachrichtliche Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

## Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.31 „Baugebiet an der Kellerstraße“ in der Marktgemeinde Tüßling

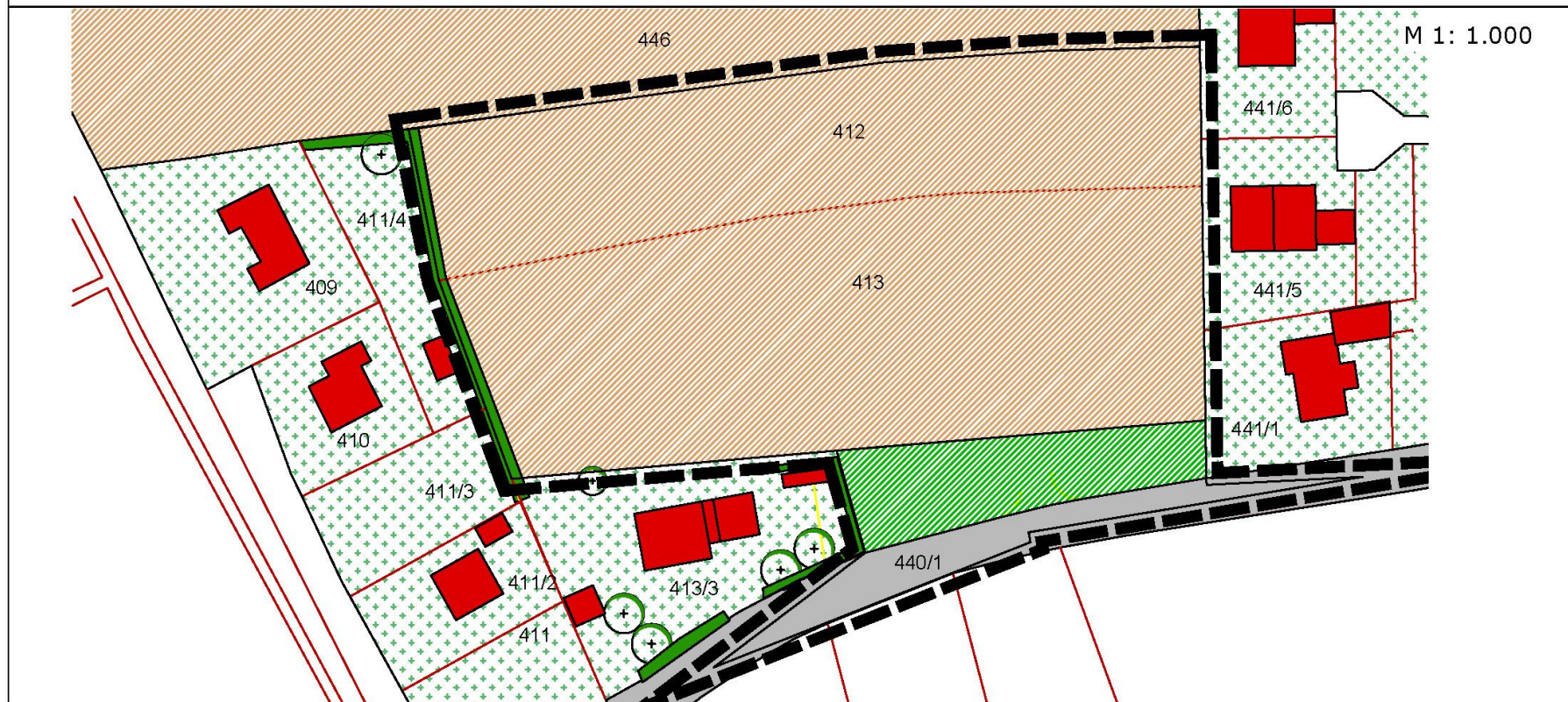
### Legende

	Geltungsbereich Bebauungsplan		Grünfläche
	Gebäude		Privatgarten
	Asphalt		Laubbaum
	Ackerfläche		geschnittene Hecke

### Bestand

Bebauungs- und  
Grünordnungsplan  
"Baugebiet an der Kellerstraße"

Gemeinde Tüßling  
Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



#### **1.3.4.2 Schutzgut Boden**

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen (Acker, Grünland) ist die obere Bodenstruktur gestört.

Aus der geologischen Karte Bayern ( M 1: 500.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Schotter, wärmzeitlich und Kies, sandig vorkommt.

#### **1.3.4.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 aber innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und des wassersensiblen Bereiches.

#### **1.3.4.4 Schutzgut Klima**

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

#### **1.3.4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Gebiet liegt im Westen der Marktgemeinde Tüßling.

Westlich und östlich schließt bestehende Wohnbebauung an, weiter westlich befindet sich eine Bahnlinie. Im Norden befindet sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Süden eine Gemeindeverbindungsstraße. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

#### **1.3.5 Kultur- und Sachgüter**

Auf der Fläche ist das kartierte Bodendenkmal Nr. D-1-7741-0176 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ bekannt. Es sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

**CHECKLISTE**

**Planungsvoraussetzungen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja  nein

**1. Vorhabenstyp**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja  nein  
Art des Vorhabens:  
**§ 4 BauNVO**

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja  nein

**2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

**2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringere Bedeutung für die Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie**

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,

werden nicht betroffen.

ja  nein

**2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Punkt 1.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) vorgesehen.**

ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
**siehe textl. und planl. Festsetzungen des BP „An der Kellerstr.“**

**3. Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Punkt 1.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) begrenzt.

ja  nein  
Art der Maßnahme:  
**siehe textl. und planl. Festsetzungen des BP „An der Kellerstr.“**

**4. Schutzgut Wasser**

**4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.**

ja  nein

**4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.**

ja  nein

**4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.**

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet, private Ver-

ja  nein  
Art der Maßnahme:  
**siehe textl. und planl. Festset-**

**UMWELTBERICHT**

**Zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Baugebiet an der Kellerstraße“  
in der Marktgemeinde Tüßling**

<p>kehrflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p><b>5. Schutzgut Luft/Klima</b> Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Punkt 1.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).</p> <p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „<b>ja</b>“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf</p>	<p><b>zungen des BP „An der Kellerstr.“</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: <b>siehe textl. und planl. Festset- zungen des BP „An der Kellerstr.“</b></p>
---	---

#### **1.4 Auswirkungen des Vorhabens**

Aufgrund des positiven Ergebnisses der Abhandlung der Checkliste des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist kein Ausgleichsbedarf für das Baugebiet erforderlich.

#### **1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

**UMWELTBERICHT**

**Zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Baugebiet an der Kellerstraße“  
in der Marktgemeinde Tüßling**

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<b>Bebauungsplan</b>
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Das Plangebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten.
Boden		x			x			x		Es liegt keine Bodenuntersuchung vor. Nach der geologischen Karte kommt im Untersuchungsgebiet Schotter, würmzeitlich und Kies, sandig vor.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
Wasser	x			x			x			Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand. Liegt nicht auch nicht im Randbereich der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 aber in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem und im wassersensiblen Bereich.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Wohngebietes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.
Kultur u. Sachgüter		x			x			x		Auf der Fläche ist ein Bodendenkmal vorhanden. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Durch die Neuausweisung des Wohngebietes entsteht keine zusätzliche Lärmquelle, die Überschreitungen der zulässigen Immissionen bei der nächstgelegenen Nachbarschaft hervorrufen würde.

#### 1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen erhalten.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung) nutzen zu können.

#### 1.7 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Heckenstrukturen)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Aufwertung des Bodens im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Vergleich zum Bestand
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Überstellung der Erschließungsstraßen mit Großbäumen
- Aufbau von Heckenstrukturen und Grünstreifen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

#### 1.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bau-parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen und der Nord-Südausrichtung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

### **1.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurden die Planungsgrundlagen des IB Behringer und Partner herangezogen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde die Checkliste des Bayerischen Leitfadens verwendet.

Bei dem Schutzgut Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Bodenwert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

### **1.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Maßnahmen für ein Monitoring sind nicht erforderlich.

### **1.11 Zusammenfassung**

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Gelände des Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das geplante Wohngebiet schließt eine Baulücke entlang der Kellerstraße im westlichen Teil von Tüßling. Durch die Eingrünungsmaßnahmen und die Einbindung des gegebenen Baugebiets in die bestehende Baustruktur (Schließung einer Baulücke) entspricht dies den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der charakteristischen Siedlungsstruktur.

Die Neuplanung verursacht geringe dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,3 festgesetzt, die Bauflächen auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 23.09.2020



.....  
Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin