



STADT TITTMONING
Landkreis Traunstein

65. Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Tittmoning

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5
„TITTMONING SÜD - Westlich der B20“ nach § 8 Abs.3 BauGB

Planung und Begründung mit Umweltbericht

Die Stadt Tittmoning beschließt auf Grund der § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Stadt Tittmoning
Stadtplatz 1
84529 Tittmoning
+49 8683 7003 0
info@tittmoning.de

Plandatum:
Vorentwurf 12.12.2025/29.01.2026/02.02.2026

EUROPPLAN Ingenieure GmbH
Verkehrssplanung/Umweltplanung
Bahnhofstr. 7
83093 Bad Endorf
+49 8053 798530
info@europplan.de

Kreuzer Pflanzen GmbH & Co. KG
Baumschulen, Garten- und Landschaftsbau
Schmerbach 1
84529 Tittmoning
+49 8683 898918
info@kreuzer-pflanzen.de

1. Begründung - Anlass und Zweck

Die Stadt Tittmoning hat in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 16.09.2025 die 65. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan der Stadt Tittmoning für das Gebiet „Tittmoning – Süd, westlich der B20“ beschlossen.

Der Anlass für den Änderungsbeschluss ist der Antrag eines ortsansässigen Pharmabetriebes zur Errichtung einer Verpackungshalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 789 Fl. Nr. 789/14 und Fl. Nr. 822/1 der Gemarkung Tittmoning.

Der geplante Standort ist bereits als SO – Sondergebiet „Parkplätze“ im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Das derzeitige SO-Sondergebiet mit der Größe von ca. 10.334 m² der Fl. Nr. 789 besitzt nicht die betriebswirtschaftlich notwendige Größe für eine Verpackungshalle mit der notwendigen Verkehrserschließung.

Daher wird die Einleitung eines Bauleitverfahrens und die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vergrößerung des Gebietes und Festlegung als **GE – Gewerbegebiet** beantragt.

Es wird beantragt das Gebiet geringfügig nach Osten in Richtung der Laufener Straße (B20) zu erweitern.

Das Büro EUROPPLAN Ingenieure GmbH, Bahnhofstraße 7, D-83093 Bad Endorf wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt

2. Aktuelle Bauleitplanung – Gültiger Flächennutzungsplan und gültiger Bebauungsplan

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Tittmoning im großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Laufener Straße und Bundesstraße B20, die als regionale Entwicklungsachse den Anschluss zum südlich gelegenen Gebiet des Landkreises Traunstein fungiert.

Das betreffende Gebiet ist derzeit als SO - Sondergebiet ausgewiesen, es wird unmittelbar im Süden und Westen von Gewerbegebieten umgeben und grenzt im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche, die das Gewerbe- und Industriegebiet südlich der Altstadt Tittmoning in 2 Hälften teilt, einen kleineren nördlichen Teil und einen großen südlichen Teil.

Derzeitige Nutzung und Nutzungsänderung

Das Grundstück wird derzeit als Parkierungsfläche genutzt.

Durch die beabsichtigte Vergrößerung des Gebietes um eine Größe von ca. 2250 m² werden die bauleitplanerischen Ziele der Stadt Tittmoning, die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind nicht berührt.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) mit der Maßgabe einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden wird insofern Rechnung getragen, dass bereits ein bestehendes Sondergebiet für die beabsichtigte Investition ins Auge gefasst wird und der Umfang der Erweiterung im Verhältnis minimal ist.

Das Gebiet östlich der Laufener Straße / Bundesstraße B20 ist als WA – Wohngebiet ausgewiesen und durch eine entsprechende Straßenbegrünung eingegrenzt gegen Verkehrs- und Gewerbelärm.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich Produktionslärm und Verkehrslärm soll im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Verkehrsplanung, Wasser- und bodensensible Siedlungsentwicklung, Topografie

Büro EEUROPLAN, Bad Endorf hat die Geländeaufnahme durchgeführt, danach weist die derzeitige Höhe der Kiesfläche der Parkflächen 381,50 üb. NN auf. Das Eingangsniveau der geplanten Halle soll ca. 50 cm höher gelegt werden auf 381,94 üb. NN, auch um sich harmonischer in die umgebende Bebauung einzufügen, deren Eingangsniveau auf 383,20 im Westen und 383,27 im Süden liegt.

Zudem können dadurch für die natürliche Versickerung der Oberflächenwasser genügend Mulden mit belebter Oberflächenschicht ausgebildet werden.

Zusätzliche Schürfungen und Sondierungen sind für die überplanten Gebiete empfehlenswert und sollen im Laufe der Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Anzahl der Fahrbewegungen sind in untenstehender Tabelle aufgelistet.

Die Angaben zeigen die maximalen zu erwartenden Fahrbewegungen auf bzw. zum Betriebsgelände, aufgeschlüsselt nach Fahrzeugtyp.

Fahrzeuge	Anzahl der Fahrbewegungen werktags		Anzahl der Fahrbewegungen sonn-u. feiertags	
	zur Tagzeit	zur Nachtzeit	zur Tagzeit	zur Nachtzeit
PKW	100	40	Nur bei Bedarf	Nur bei Bedarf
Transporter	5	0	0	0
LKW (bis 7,5 t)	5	0	0	0
LKW (ab 7,5 t)	10	0	0	0

Energieoptimierte Siedlungsentwicklung und Klimaschutz

Ziel einer klimaschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die kompakte Bauweise mit möglichst geringer Flächenversiegelung. Eine Bauweise mit hohem energetischem Standard hinsichtl. Energieeinsparung und Energiegewinnung soll in Form von Festlegungen und Hinweisen in der Bebauungsplanung forciert werden.

Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind auf den hierfür geeigneten Dachflächen als Hinweis in der Bebauungsplanung vorzusehen nach Art. 44a der BayBO.

Flächenbilanz

Flächenbilanz	Kategorie, Fl. Nr.	ha / m ²	Zulässige GRZ	Prozent
	789/16	2.250		
	789/14	10.334		
abzügl. freibleibende Fläche von 789/14		-1.428		
Geltungsbereich-Summe		11.156		100%
Bebauungsplanung	Teilbereich GE	4.745	0,8	43%
Gebäude - Halle				
Grünflächen	Teilbereich Nord	585		
	Teilbereich Ost	647		
	Teilbereich Süd	267		
	Teilbereich West	423		
Zuweg 59m ² und Rieselfläche 145 m ²		204		
Grünflächen - Gesamt		2.126		19%
Verkehrsfläche versiegelt	Verkehrsfl. Nord	802		
	Verkehrsfl. Ost	875		
	Verkehrsfl. Süd	1.404		
	Verkehrsfl. West	511		
Verkehrsfläche versiegelt - Gesamt		3.592		32%
Verkehrsfläche unversiegelt	Parkierung	693		6%
Versiegelte Fläche insgesamt - zulässig maximal		8.337	0,8	
Versiegelte Fläche insgesamt - Planung		8.337	0,75	

4. Grünordnerisches Konzept

Da die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung erfolgt, sind die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen bereits festgelegt. Aufgrund dessen wird das Kapitel „Grünordnerisches Konzept“ bereits im Textteil zur Flächennutzungsplanänderung detailliert beschrieben.

Folgende Inhalte sind in der jeweiligen Begründung zur Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung identisch.

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Gebäude mit Nebenflächen ist die Einbindung des Bauwerkes in die Landschaft wichtig, da das Baugrundstück aus Richtung Burg einsehbar ist. Es wurde unter anderem geprüft, an der Nordseite eine vertikale Begrünung festzusetzen. Aufgrund der zukünftig geplanten Nutzung, die Herstellung bzw. Verpackung von Arzneimitteln, ist jedoch eine Fassadenbegrünung aus hygienischen Gründen unzulässig. Ebenso dürfen gebäudenah keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Eine Gliederung durch Bäume, der direkt an das Gebäude anschließenden Stellplatz, ist somit ebenfalls unzulässig.

Durch das höhnwirksamen Bauwerke ist jedoch eine Eingrünung gerade auch mit Bäumen wichtig, um dieses in Landschaft zu integrieren. Auf der Nordseite wird daher in einem 10 m Abstand je ein Solitärbaum festgesetzt. Dazwischen ist eine 1-reihige Heckenpflanzung geplant.

In Richtung Osten zur Staatsstraße hin werden ebenfalls Solitärbäume und eine 2-reihige Hecke vorgesehen. Die Bestandsbäume auf der Westseite werden erhalten. Dazwischen wird ebenfalls eine 2-reihige Hecke gepflanzt.

Im gegenständlichen Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Versiegelung und verursacht eine negative Auswirkung auf die Versickerungs- und Filterfähigkeit der belebten Oberbodenschicht. Um die Auswirkungen zu minimieren, werden die Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt und das anfallende Niederschlagswasser in Mulden über die belebte Oberbodenzone auf der Parzelle versickert.

Durch die festgesetzte Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Versickerung über erdmodellerte Mulden kann der negative Effekt minimiert werden.

Bei der Ortsbegehung im Herbst 2025 wurden sämtliche Bestandsbäume kartiert und ihre Vitalität überprüft. Auf der Südseite befinden sich 3 Hainbuchen mittleren Alters. Diese weisen im Stammbereich massive Stammschäden auf. Aufgrund dessen ist die Vitalität eingeschränkt und es könnte zu Windbruchschäden kommen. Deshalb wurden die Bäume im Januar 2026 gerodet. Die vier vitalen Platanen auf der Westseite sind ebenfalls mittleren Alters und werden weiterhin erhalten.

5. Umweltbericht

Die naturschutzrechtlichen Aspekte, die Einstufung der Auswirkungen auf den speziellen Artenschutz sowie die Eingriffsermittlung wurde separat im Textteil Umweltbericht abgehandelt. Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung als auch Bebauungsplanänderung bei.



65. Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Tittmoning

Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der

20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5

„TITTMONING SÜD - Westlich der B20“

UMWELTBERICHT

AUFTRAGGEBER

Stadt Tittmoning
Stadtplatz 1
84529 Tittmoning

DATUM

21.01.2025
02.02.2026

Verfasser

Kreuzer Pflanzen GmbH & Co. KG
Schmerbach 1
84529 Tittmoning



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgüter Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser	4
2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	4
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	5
2.5	Schutzgut Mensch	6
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	6
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
3	Artenschutzrechtliche Einstufung und Bewertung.....	7
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
4.1	Kompensationsmaßnahmen.....	8
5	Planungsalternativen	8
6	Zusammenfassung.....	9
7	Quellenverzeichnis.....	10

1 Einleitung

Es wird für die 65. Flächennutzungsplanänderung als auch für die 20. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.5 „Tittmoning Süd, westlich der B20“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde bereits ein Umweltbericht mit Stand vom 20.01.2011 vom Büro Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur erstellt. Es wird im Rahmen der vorliegenden 65. Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Tittmoning im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.5 „TITTMONING SÜD - Westlich der B20“ nach § 8 Abs.3 BauGB, auf diesen verwiesen.

2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme von Flora und Fauna erfolgte durch Auswertung von Luftbildern sowie durch die Ortsbegehungen im Herbst 2025. Dabei wurde die Entwicklung bzw. Nutzung der Fläche seit Inkrafttreten der 13. Änderung betrachtet.

In gegenständlichem Bauleitplanverfahren werden die einzelnen Schutzgüter nicht nochmal bis ins Detail beschrieben. Es werden nur die Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter erneut betrachtet bzw. die Entwicklung der Fläche seit Inkrafttreten der 13. Änderung beschrieben. Gleichbleibende Sachverhalte werden nicht erneut beschrieben, sondern sind dem Umweltbericht mit Stand vom 20.01.2011 vom Büro Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur zu entnehmen.

2.1 Schutzgüter Boden

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.1 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung der Sonderbaufläche in ein Gewerbegebiet als auch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 kommt es zu einer erheblichen Überbauung. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate als auch des Retentionsvermögens. Durch Die Versiegelung des

Bodens steht dieser als Lebensraum für Tiere und Pflanzen insbesondere auch der Bodenorganismen nicht mehr zur Verfügung. Ebenfalls steht die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildungsrate nicht mehr zur Verfügung. Um diesen Verlust etwas auszugleichen, werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss auf der jeweiligen Parzelle erfolgen. Darüber hinaus werden die Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen umgesetzt. Damit kann die Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Aufgrund der dauerhaften großflächigen Versiegelung kommt es zu einem Bodenverlust von ca. 80 % der Fläche.

Es ist daher von einer **mittleren** Erheblichkeit für das **Schutzgut Boden** auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.2 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Auswirkungen: Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 ist anlagebedingt mit einer hohen Flächenversiegelung zu rechnen. Anfallendes Regenwasser kann an Ort und Stelle nicht mehr versickern, wodurch sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Dadurch wird auch die Filterfunktion eingeschränkt und die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen erhöht. Bau- und betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen auf die Wasserverhältnisse gegeben. Um die Auswirkungen zu minimieren, werden die Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt und das anfallende Niederschlagswasser in Mulden über die belebte Oberbodenzone auf den Parzellen versickert.

Es ist insgesamt von einer **geringen- bis mittleren** Erheblichkeit für das **Schutzgut Wasser** auszugehen.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.3 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Auswirkungen: Aufgrund der Bestandsbebauung beidseitig der B 20 ist bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Luftaustausches gegeben. Durch die Überbauung innerhalb der Erweiterungsfläche liegt somit nur Lokal eine zusätzliche Belastung durch eine reduzierte Verdunstung und damit einhergehende erhöhte Temperaturen sowie einer geringen Luftfeuchte vor.

Durch die festgesetzte Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Versickerung über erdmodellerte Mulden kann der negative Effekt minimiert werden.

Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für das **Schutzgut Luft und Klima** auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.4 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Die seit 2008 bekieste Fläche wird derzeit als Lagerplatz für diverse Baustoffe als auch als Behelfsparkplatz genutzt. Es besteht daher eine regelmäßige Beunruhigung der Fläche durch zahlreiche Fahrbewegungen. Die Baustoffe werden nur zwischengelagert und haben eine kurze Verweildauer, bis diese an anderer Stelle wieder benötigt werden. Im nordwestlichen Bereich kann jedoch aufgrund der Habitatstrukturen, das Vorkommen der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen findet im April 2026 bei geeigneter Witterung eine Begehung durch einen Sachverständigen statt, um ein mögliches Vorkommen zu untersuchen.

Auf der Westseite sind vier vitale Platanen mittleren Ausprägung diese werden auch weiterhin erhalten. Auf der Südseite befinden sich 3 Hainbuchen ebenfalls mittleren Alters. Die Hainbuchen weisen im Stammbereich massive Stammschäden auf. Aufgrund dessen ist die Vitalität eingeschränkt und es könnte zu Windbruchschäden kommen. Aufgrund dessen wurden die Bäume im Januar 2026 gerodet. Diese Stammschäden stellen keine besondere Wertigkeit für den Artenschutz dar.

Auf der Nordseite stockt teilweise eine schmale mesophile Hecke auf.

Auswirkungen: Aufgrund der hohen GRZ von 0,8 und dem geplanten Hallenbau mit Nebenflächen ist anlagebedingt mit einer hohen Flächenversiegelung und damit einhergehenden Verlust von Flora und Fauna zu rechnen. Die betriebsbedingte zukünftige Beunruhigung durch zusätzliche Fahrbewegungen ist ebenfalls gegeben. Insgesamt wirkt sich dies aber kaum auf die im Umkreis vorhandenen Biotope aus.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff deutlich minimiert werden.

Es ist insgesamt von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.5 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Auswirkungen: Der weiter westliche verlaufende Geh- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse stellt eine wichtige Naherholungsachse dar. Die zulässige Traufhöhe des Hallengebäudes ist ca. 15,75 m und kragt somit deutlich über die bestehenden Gebäude hinaus. Zwar stellt die bestehende Gewerbeflächen eine erhebliche Vorbelastung dar, trotzdem muss gerade aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe durch geeignete Eingrünungsfestsetzungen die Erweiterungsfläche in die Landschaft eingebunden werden, um negative Auswirkungen auf die Naherholung zu minimieren. Zudem werden immissionswirksame Festsetzungen getroffen.

Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit für das **Schutzgut Mensch** auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung: Siehe Kap. 2.6 Umweltbericht Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur, Stand 20.01.2011.

Auswirkungen: Der geplante Hallenneubau führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes. Durch das höhnwirksamen Bauwerke ist eine Eingrünung gerade auch mit Bäumen wichtig, um dieses in das Landschaftsbild zu integrieren. Die Blickbeziehung in Richtung und von der Burg aus wird trotzdem dauerhaft gestört.

Es ist insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit für das **Schutzgut Landschaftsbild** auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sind nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

3 Artenschutzrechtliche Einstufung und Bewertung

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden, sofern die Durchführung der Rodungsmaßnahme in den Wintermonaten (außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar) erfolgt.

Einzig das Vorkommen der Zauneidechse ist nicht gänzlich auszuschließen. Eine Begehung bei geeigneter Witterung im April / Mai 2026 durch eine fachkundige Person wird diesen Sachverhalt prüfen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Kompensationsdarfs erfolgt auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMLU und StMELF).

Es ist sowohl im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans - 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.5 „Tittmoning Süd, westlich der B20“ mit integriertem Grünordnungsplan - als auch im Bereich der Erweiterung eine Kompensation erforderlich, da zukünftig ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt ist. Im rechtskräftigen B-Plan wurde eine GRZ von 0,35 angesetzt. Die Differenz von 0,45 ist im Bereich des bestehenden Bebauungsplans zu erbringen.

Kompensationsbedarf für flächenbezogene bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)					
Code	Bezeichnung	Bewertung in Wertpunkten	Betroffene Fläche (m²)	Eingriffs-schwere GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	3	3.080	0,8	7.392
	B-Plan 13. Änderung SO mit GRZ 0,35	3	8.060	0,45	10.881
Summe			11.615		18.273

4.1 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme zur 20. Änderung des Bebauungsplanes "Tittmoning Süd, westlich der B 20" erfolgt auf einer Teilfläche mit der Fl.Nrn. 336/3 335/3 Gmkg. Törring in der Gemeinde Tittmoning (Flächengröße: 2030 m² / Wertpunkte: 18.273). (Abbuchung vom Ökokonto - befindet sich noch in der Genehmigung.)

Zielzustand der Kompensationsflächenentwicklung ist ein Artenreiches Extensivgrünland G214.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- 10 bis 15 cm Humusabtrag
- Der anfallende Oberboden kann im Bereich des Gebüsches aufgebracht werden.
- Begrünung mit Heudrusch von geeigneter Spenderfläche oder Ansaat gebietseigenem Saatgut aus der Region 17 „Südliches Alpenvorland“ entsprechend der Saatgutmischung „M1700 Blumenwiese UG17“ von WeiSa Saatenhandel oder dergleichen mit einer Saatmenge von 4g/m².

Mahdkonzept:

evtl. Schröpschnitt, bis Aushagerungserfolg eingetreten ist. Nach Aushagerungserfolg 1. Mahd nach dem 15.6 und 2. Mahd ab 1. September. Das Mahdgut ist abzufahren. Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Die Umsetzung des Entwicklungsziels wird schrittweise durch eine/n Landschaftsarchitekt/In in Abstimmung mit der UNB Traunstein begleitet.

5 Planungsalternativen

Es wurden keine alternativen Standorte untersucht. Die Erweiterung des Betriebsgeländes der dort ansässigen Dragenopharm ist standortgebunden. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Umsetzung der Baumaßnahme an diesem Standort kann eine Ausweisung eines neuen Gewerbestandes an andere Stelle im Außenbereich vermieden werden.

6 Zusammenfassung

Die geplante Überbauung der Gewerbefläche weist einen hohen Versieglungs- und Nutzungsgrad auf. Dies wirkt sich auf das Schutzgut Boden und Landschaftsbild, gerade auch im Hinblick auf die zulässige Maximalhöhe, negativ aus. Mit den festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen reduziert. Der unvermeidliche Eingriff wird durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf einer externen Fläche kompensiert.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Vermeidungs- Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff als insgesamt gering bis mittel einzustufen.

Aufgestellt:

Tittmoning, den 21.01.2026

Verfasser

.....

i. A. Katinka Ebner

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

7 Quellenverzeichnis

Ausgewertete Datengrundlagen

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (2024): amtliche Flurkarte M 1:5.000

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT: Topographische Karten M 1:25.000

Literatur

BASTIAN, O. & SCHREIBER, K.-F. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Fischer Verlag Jena, Stuttgart

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2022): Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arbeitshilfe zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bei Rohstoffgewinnungsvorhaben

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete in Bayern, 1:500.000. Schriftenreihe Vegetationskunde (3), Bundesanstalt für Vegetationskunde, Naturschutz und Landschaftspflege, Bad-Godesberg.

WWW.ROTE-LISTE-ZENTRUM.DE (2020): Die Roten Listen der Pflanzen und Tiere Deutschlands und der Bundesländer

WWW.WISIA.DE (2022): Wissenschaftliches Informationssystem für den internationalen Artenschutz (www.wisia.de)

Onlinedienste

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand 2026

Gesetzesgrundlagen

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV vom 07. August 2013

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerische Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009.

Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakose Verordnung und der Bundeswildschutzverordnung) zuletzt geändert am 21. Januar 2013.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning in der Fassung vom wurde im Internet veröffentlicht und hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning in der Fassung vom in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Die Stadt Tittmoning hat mit Beschluss des Stadtrats vom die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning in der Fassung vom festgestellt.

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning)

.....
Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning)

.....
Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung der 65. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Tittmoning wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tittmoning, den
(Stadt Tittmoning)

.....
Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister

(Siegel)