

Stadt Tittmoning

Landkreis Traunstein



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2.8 „Gewerbegebiet Mayerhofen“

mit integriertem Grünordnungsplan

für die Grundstücke Fl.Nrn. 612/9 u. 612/10 sowie Teilflächen
der Grundstücke Fl.Nrn. 526, 568, 612/2 u. 612/3 Gmkg. Kay

Begründung

11.08.2026



Mühlbacher
und Hilse

Landschaftsarchitekten
PartGmbH
Maximilianstraße 18
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)8 61-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	7
2.4	Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete	7
3	Plangebiet.....	7
3.1	Lage und Größe	7
3.2	Nutzung	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Erschließung	10
3.5	Gelände.....	11
3.6	Immissionsschutz	11
3.7	Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz.....	11
3.8	Denkmäler	12
4	Planungskonzept und Alternativen	12
5	Planinhalte	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Immissionsschutz	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.5	Bauliche Gestaltung	15
5.6	Verkehr und Erschließung.....	15
5.7	Grünordnung, Bodenversiegelung und Klimaanpassung.....	16
5.8	Artenschutz	16
5.9	Eingriff/Ausgleich.....	16
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	17
6	Flächenbilanz	17
7	Auswirkungen der Planung.....	17
8	Umweltprüfung, Umweltbericht.....	17
9	Anlagen	18

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Tittmoning beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 2.8 für das Gewerbegebiet Mayerhofen in seinem südlichen Teil zu ändern, um dort eine weitergehende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern 2026) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) M 1:5000 N^A

Vorgesehen sind die Ausweisung weiterer Bauflächen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 612/2 und 612/3 Gmkg. Kay, die zwar bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind, jedoch überwiegend auf die Nutzung als Baumschule begrenzt und somit nicht bebaubar sind.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung hat eine Größe von insgesamt ca. 3,24 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Für die Stadt Tittmoning stellt die Fläche ein besonderes Potential zur Nutzung als allgemeines und überwiegend konfliktfreien Gewerbegebiets dar. Durch die Nutzung der bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen kann eine hochwertige Gewerbefläche entstehen, ohne dafür zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Wesentliches Element der Planung ist die Erschließung des Änderungsbereichs.

Aufgrund der Ortsrandlage wird auf eine schonende Einbindung der gewerblichen Neubauten in das Landschaftsbild besonders geachtet.

Ein Planungserfordernis n. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.

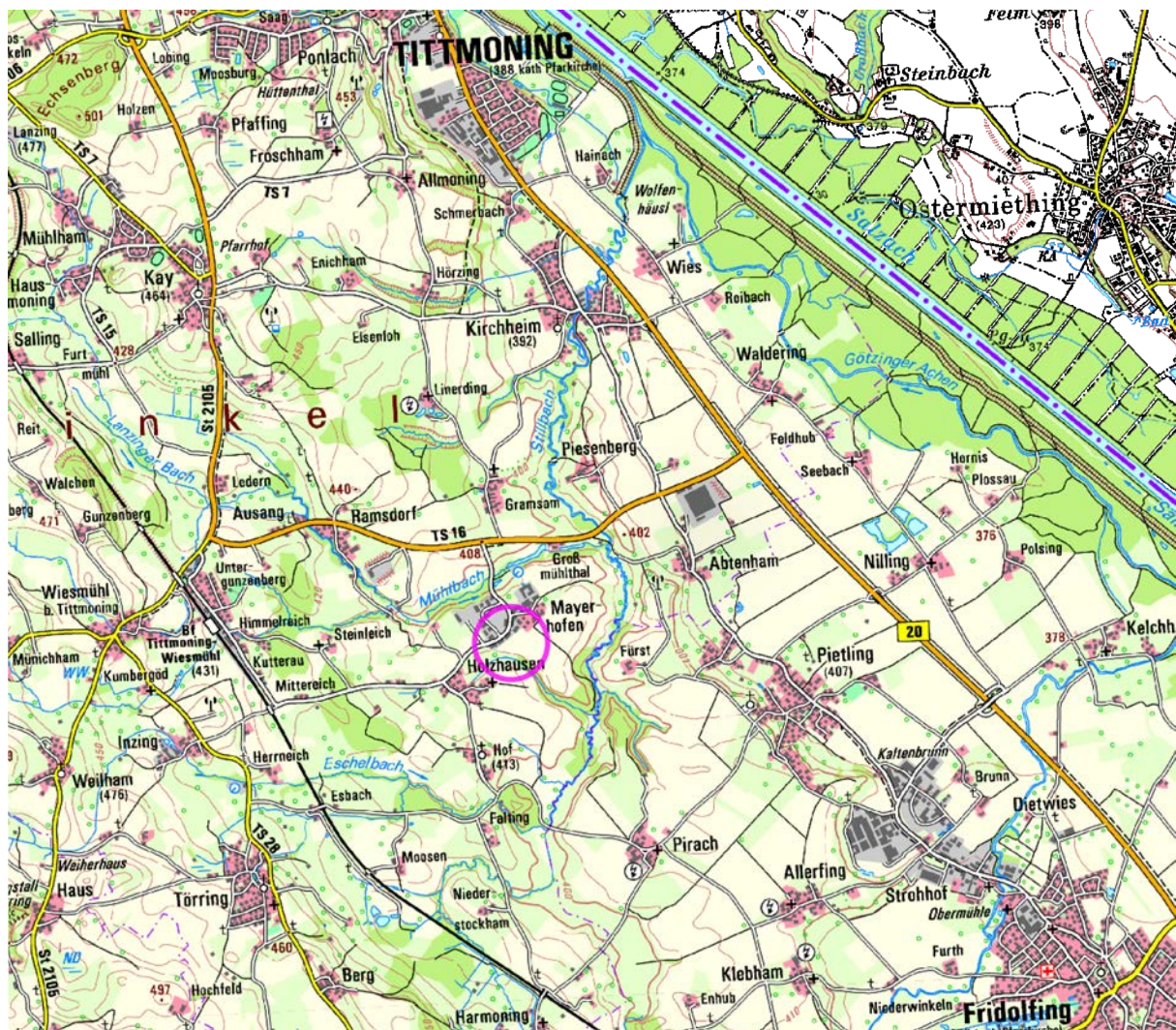


Abb 2: Ausschnitt aus der topografischen Karte (LDBV Bayern 2026) mit Kennzeichnung des Plangebiets

M 1:50.000 N^A

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Tittmoning im allgemeinen ländlichen Raum und ist lt. Regionalplan der Region 18 - Südostoberbayern (RP18) ein Grundzentrum.

Von den im LEP festgelegten Zielen (Z) und dargelegten Grundsätzen (G) sind für die Planung von grundlegender Bedeutung:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G)	Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt
-----	---

(G)	werden. Hierzu sollen - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...
5.1	Wirtschaftsstruktur
(G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Folgende Ziele (Z) u. Grundsätze (G) des RP18 sind für die Planung von Bedeutung:

B.II	Siedlungswesen
(G)	Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden, die Innenentwicklung bevorzugt werden und die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Salzachtal von Kirchanschöring bis Raitenhaslach einschließlich Nebentälern“ grenzt mit einem Ausläufer an den südöstlichen Rand des Plangebiets. Weitere Vorrang- od. Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt (Abb. 3 u. 4).

Mit den unter 1. beschriebenen Zielsetzung ist die vorliegende Planung mit den verbindlich festgelegten Zielen sowie den Grundsätzen des LEP vereinbar und steht auch in keinem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

Im Wesentlichen werden die bereits im FNP als Gewerbegebiet dargestellten und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für eine weitergehende gewerbliche Nutzung geöffnet, als es die bisherige Beschränkung auf die Nutzung als Baumschule zulässt. Darüberhinausgehende Flächen werden nur in sehr geringem Umfang für den Umbau einer vorhandenen Zufahrt zu einer ausreichenden Erschließung beansprucht.

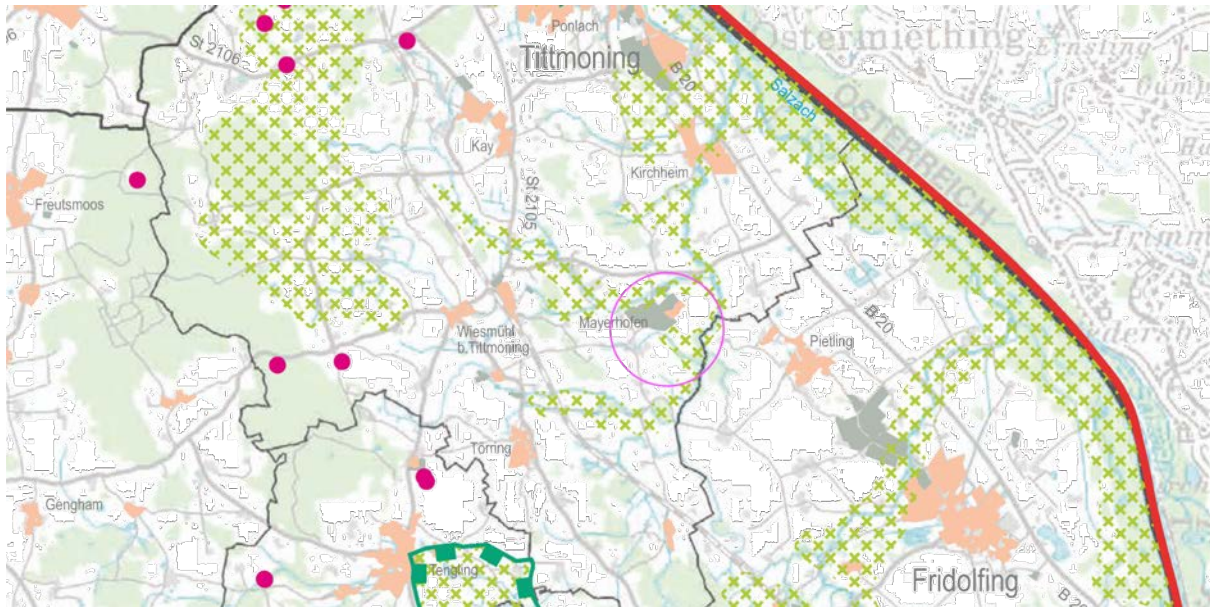


Abb. 3: Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung zum Regionalplan Südostoberbayern (RPV), Stand 28.10.2017

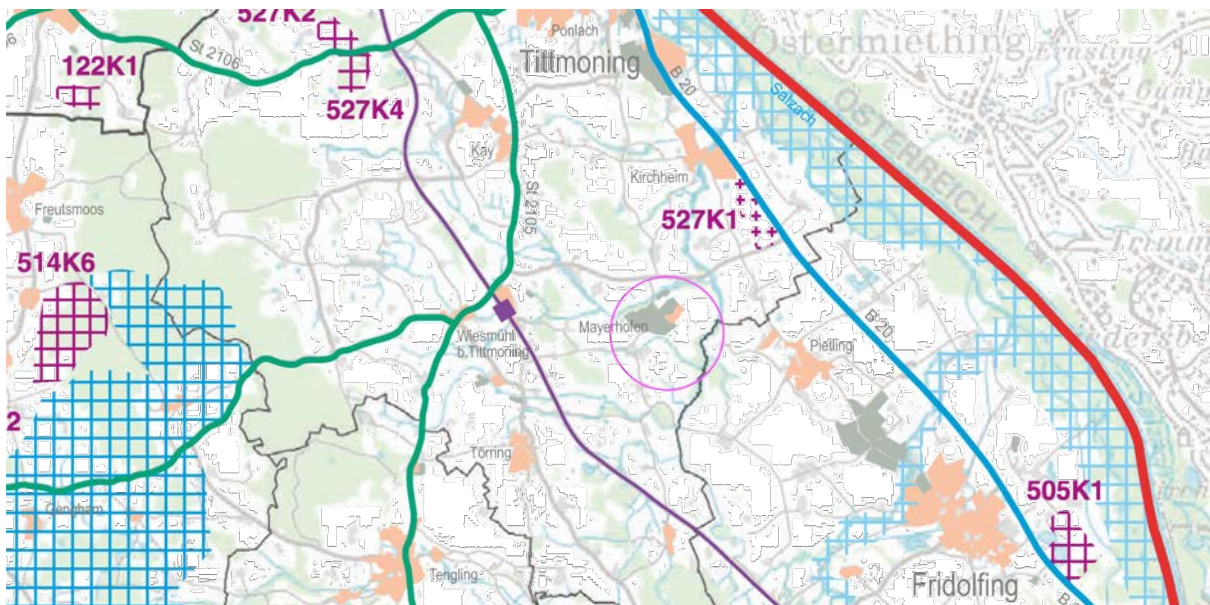


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung zum Regionalplan Südostoberbayern (RPV), Stand 08.09.2018

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tittmoning ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet dargestellt, das nach Südosten und Osten hin mit einer Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes versehen ist. Im Süden und Südwesten ist angrenzend an das Gewerbegebiet entlang des Holzhauser Baches und seines Seitenarms eine Pufferzone an Gewässern sowie anschließend Röhricht/Seggenried dargestellt.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebiet auch im Bereich der im FNP dargestellten Pufferzone an Gewässern wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, da eine exakte Übernahme der dargestellten Art der Nutzung hierfür nicht erforderlich ist. Mit dem Begriff des Entwickelns steht einer Gemeinde ein Spielraum bei der weiteren Ausplanung des Bebauungsplans zur Verfügung, wobei sich die Abweichung aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planungsstufe rechtfertigen muss und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widersprechen darf.

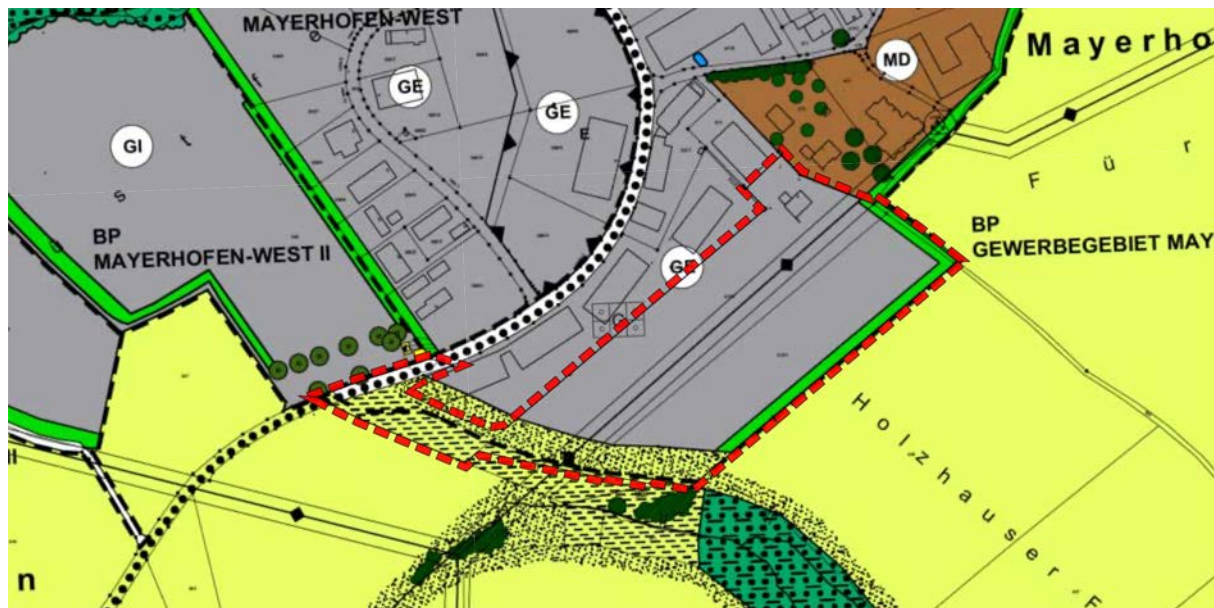


Abb. 5: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

M 1:5000 N^

Die Pufferzone dient in erster Linie der Begrenzung des Nährstoffeintrags in das Gewässer. Mit der Anordnung von Regenrückhaltebecken und Flächen zum Erhalt des Schilfgürtels wird die Pufferzone berücksichtigt. Auch die Festsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche im Bereich von dargestelltem Röhricht/Seggenried widerspricht dem FNP nicht.

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

In Mayerhofen wurde für das Gebiet östlich der Mühlbachstraße am 06.04.1995 der Bebauungsplan Nr. 2.8 „Gewerbegebiet Mayerhofen“ in Kraft gesetzt. Ziel und Zweck waren Sicherung und Entwicklung der damals bereits bestehenden Gewerbebetriebe. Mit bisher drei Änderungen für einzelne Bereiche wurde von 2000 bis 2009 jeweils einzelnen konkreten Entwicklungsabsichten Rechnung getragen.

Für die damals unbebauten Flächen westlich der Mühlbachstraße wurden von 1995 bis 2018 zur Erweiterung des Gewerbegebiets die Bebauungspläne Nr. 2.9 „Mayerhofen-West“, Nr. 2.12 „Mayerhofen-West II“ und Nr. 2.13 „Mayerhofen-West III“ aufgestellt.

2.4 Übergeordnete Fachplanungen, Schutzgebiete

Außerhalb des Plangebiets erstreckt sich entlang des Holzhauser Baches ein Ausläufer des Biotops 7942-0136-006 „Stillbach und seine Zuflüsse zwischen Harmoning und Großmülthal“. Von Fachplanungen oder Schutzgebieten wird das Plangebiet selbst nicht berührt.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Mayerhofen und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke Fl. Nrn. 612/9 u. 612/10 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 526, 568, 612/2 u. 612/3 Gmkg. Kay. Mit ca. 32.400 m² umfasst der Geltungsbereich der Änderung die an die bestehende gewerbliche Nutzung angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden ein ehemaliges Betriebsleiterwohnhaus mit dichter Eingrünung sowie den Bereich der südlichen Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb, der zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets umgebaut werden soll, sowie Teilflächen der Mühlbachstraße im geplanten Einmündungsbereich.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem digitalen Luftbild (LDBV Bayern 2026) mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

o.M. N^

3.2 Nutzung

Die frühere Baumschule wurde kurz nach Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgegeben. Die Fläche der bisherigen Grundstücke Fl.Nrn. 612/2 u. 612/3 wird seitdem als Ackerland genutzt.



Abb. 7: Blick von Osten auf das Plangebiet

Im Süden reicht die Fläche bis an den Holzhauser Bach bzw. dessen Seitenarm und bildet dort eine mit Röhricht bestandene Uferböschung. In der nördlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 612/2 steht ein Wohngebäude mit Garage, das von Nordwesten her erschlossen ist und von einem dichten Gürtel aus Bäumen und Sträuchern eingefasst wird.

Zur zweckmäßigen Erschließung des Plangebiets wurde ein Grundstückstausch vorgenommen. Aus einer Teilfläche im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 612/4 wurde das Grundstück Fl.Nr. 612/10 neu gebildet. Im Gegenzug wurde aus einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 612/2 das Grundstück Fl.Nr. 612/9 neu gebildet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 612/10 befindet sich die südliche Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb. Diese soll zur Erschließung des Plangebiets entsprechend ausgebaut werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Bebauungsplan ist im Bereich des zentralen Altbestandes Dorfgebiet festgesetzt sowie nördlich und südlich davon jeweils ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

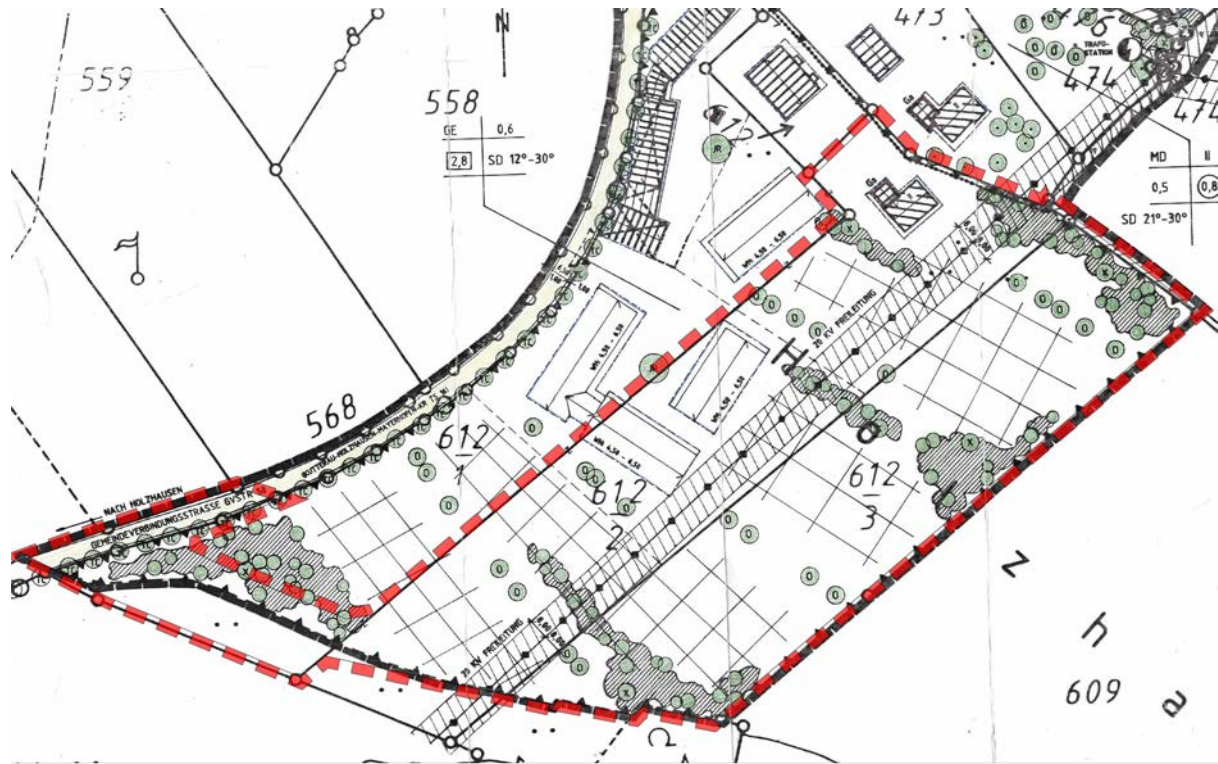


Abb. 8: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)

o.M. N^

Die Nutzungsbeschränkung ergibt sich aus der Einhaltung festgesetzter immissionswirksamer Schalleistungspegel. Das südliche Gewerbegebiet umfasst die zum Zeitpunkt der Aufstellung von der damals bestehenden Baumschule genutzten Flächen der zusammenhängenden Grundstücke Fl.Nrn. 612, 612/1 - 612/8. Mit Baugrenzen wurden überbaubare Flächen für Gebäude zur Erweiterung der Baumschule sowie auch des im Aufbau befindlichen Abfallentsorgungsbetriebes festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Flächen wurde als Fläche für Baumschule festgesetzt, die mit Pflanzgeboten für Wildhecken, Gebüsch und Feldgehölze gegliedert wurde. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet wurde ausschließlich über die heutige Mühlbachstraße festgelegt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden weitere Bauflächen für Gebäude entlang der Mühlbachstraße geschaffen. Damit hat sich die Bebauung auf das Grundstück Fl. Nr. 612/4 konzentriert und gleichzeitig wurden dadurch die dahinterliegenden Flächen der Grundstücke Fl.Nrn 612/2 u. 612/3 von der öffentlichen Erschließung abgeschnitten.

Im Änderungsbereich ist im Norden das bestehende Wohngebäude mit Garage durch Baugrenzen gesichert und auf einem Teil des Grundstücks Fl.Nr. 612/2 sind Gebäude zulässig. Die übrigen Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 612/2 u. 612/3 sind als Flächen für Baumschule festgesetzt, gegliedert durch Pflanzflächen für Wildhecken etc..

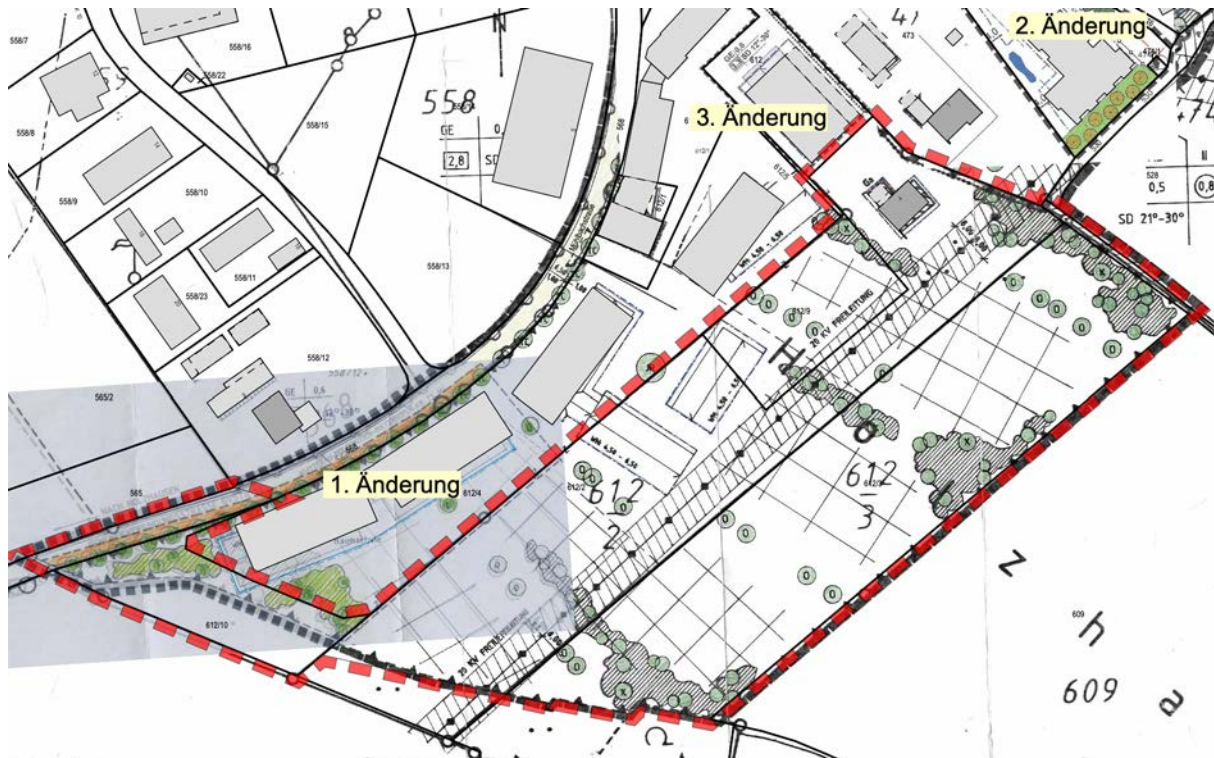


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit den Änderungen 1 - 3 und Kennzeichnung des Plangebiets (rot) o.M. N^

Die lt. Bebauungsplan das Plangebiet durchkreuzende 20 kV Freileitung existiert nicht mehr.

3.4 Erschließung

a) Verkehr

Die Flächen im Plangebiet liegen nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche an; sie sind nur über die davor liegenden bebauten Grundstücke zugänglich, mit welchem sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan eine Einheit bilden sollten.

Daher soll auf dem für diesen Zweck neu gebildeten Grundstück Fl.Nr. 612/10 eine öffentliche Erschließungsstraße von der Mühlbachstraße in das Plangebiet geschaffen werden.

b) Schmutzwasser

Die Kläranlage im Norden von Mayerhofen kann das Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufnehmen. Ein Anschluss an den nächstgelegenen Schacht der bestehenden Kanalisation kommt aufgrund der Höhenlage des Geländes nicht in Frage. Deshalb ist die Errichtung einer Pumpstation im Bereich der neuen Zufahrt und die Verlegung einer Druckleitung entlang der Mühlbachstraße bis zum vorhandenen Endschacht geplant. (s. 9.3)

c) Niederschlagswasser

Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund des sehr schwach durchlässigen Untergrunds nicht möglich (s. 9.2). Das Regenwasser des geplanten Gewerbegebiets soll daher nach einer Vorbehandlung in einem dafür zu errichtenden Regenrückhaltebecken zum Holzhauser Bach abgeleitet werden. Das Regenwasser von der neuen Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.Nr. 612/10 soll nach Vorbehandlung in einer dränierten Mulde zum Seitenarm des Holzhauser Bachs abgeleitet werden (s. 9.3).

Der Holzhauser Bach mündet nach ca. 700 m in den Stillbach, welcher im weiteren Verlauf durch der Ortsteil Kirchheim fließt. Dort besteht bereits eine Gefährdung durch Hochwasser des Stillbachs. Deshalb ist eine Verschlechterung der Hochwassersituation am Stillbach infolge der Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet auszuschließen.

Mit einem Gutachten (s. 9.4) wird daher nachgewiesen, wie eine Verschlechterung der Hochwassersituation am Stillbach durch das zu errichtende Regenrückhaltebecken vermieden werden kann.

d) Versorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Achengruppe und die Stromversorgung durch Erweiterung des bestehenden Stromnetzes der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt werden.

e) Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann durch das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Achengruppe mit der im Zuge der letzten Erweiterung des Gewerbegebiets in Mayerhofen vorgenommenen Erhöhung des Leitungsquerschnitts gewährleistet werden.

f) Abfallbeseitigung

Die öffentliche Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Traunstein, Gewerbebetriebe haben die Gewerbeabfallverordnung GewAbfV zu beachten.

3.5 Gelände

Das Gelände im Änderungsbereich fällt vom höchsten Punkt im Bereich des bestehenden Wohngebäudes bei ca. 409,50 m NHN nach Süden bis auf ca. 403,75 m NHN ab. Die Uferböschung fällt im Anschluss bis zum Holzhauser Bach auf eine Höhe von ca. 401,25 m NHN ab. Dabei ist die Fläche auf einem Niveau von ca. 408 m - 409 m NHN relativ eben und weist im Süden auf einer Länge von ca. 50 m ein relativ gleichmäßiges Gefälle um ca. 4 m auf.

3.6 Immissionsschutz

Der Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzbedürfnis der im Umfeld bestehenden Nutzungen wird mit einem Schalltechnischen Gutachten noch erbracht.

3.7 Flora und Fauna, Naturschutz, Artenschutz

Das bestehende Wohngebäude ist von einem dichten Gehölzsaum umgeben, darunter einige sehr schöne ältere Walnussbäume. Der Großteil des Plangebiets wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand befinden sich Gebüschstrukturen, die z.T. der Erschließungsmaßnahme weichen müssen. Ins Plangebiet erstreckt sich noch der äußerste Rand des Schilfgürtels des Holzhauser Baches. Dieser Schilfgürtel soll erhalten werden, da er Bestandteil des Lebens-/Brutraumes wertgebender Vogelarten und von Fledermäusen ist.



Abb. 10: Ausschnitt aus der Biotopkartierung ... mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot)

o.M. N^

Südlich des Plangebiets erstreckt sich entlang des Holzhauser Baches ein Ausläufer des Biotops 7942-0136-006 „Stillbach und seine Zuflüsse zwischen Harmoning und Großmülthal“.

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten saP-relevanter Arten durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. 9.1).

Diese kommt zu dem Schluss, dass für Fledermäuse Flugrouten und Teiljagdgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden und potenzielle Quartierstrukturen am Bestandsgebäude verloren gehen könnten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG sind daher konfliktvermeidende Maßnahmen umzusetzen.

Bei den Reptilien gab es keine Nachweise von Zauneidechse oder Schlingnatter als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Bei den Amphibien wurde der Teichfrosch als einzige Amphibienart nachgewiesen. Die Art ist nicht Gegenstand der saP. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen nicht umgesetzt werden. Dennoch werden im Rahmen der Ortsrandeingrünung im Norden und der Ausgleichsfläche im Süden Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung umgesetzt.

In Bezug auf die Vögel könnte durch den Eingriff ein möglicher Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen erfolgen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im Rahmen der Ortsrandeingrünung konfliktvermeidende Maßnahmen umzusetzen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie kann unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargelegt werden, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird bzw. sich nicht weiter verschlechtern wird.

3.8 Denkmäler

Das nächstgelegene Baudenkmal, der Getreidekasten mit der Denkmal-Nr. D-1-89-152-178 in Holzhausen 12 befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet. Es wird durch die Planung nicht berührt. Bodendenkmäler sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

4 Planungskonzept und Alternativen

Die bereits als Gewerbegebiet festgesetzte, jedoch überwiegend auf die Nutzung als Baumschule eingeschränkte Fläche im Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans soll für eine allgemeine gewerbliche Nutzung verfügbar gemacht werden.

Damit soll der anhaltende Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Tittmoning befriedigt werden, ohne neue, bisher nicht zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen beanspruchen zu müssen.

Aufgrund der derzeit nicht gegebenen Zugänglichkeit der Flächen soll im Süden eine öffentliche Erschließungsstraße neu angelegt werden. Die Bauflächen sollen zur Einbindung in die Landschaft eine Eingrünung erhalten. Zur geordneten Ableitung des anfallenden Regenwassers soll ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden, mit dem möglichen Hochwassergefahren im weiteren Verlauf des Stillbaches vorgebeugt werden soll.

Um dem Erfordernis des Flächensparens gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 G zu entsprechen, soll eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Baugrundstücke ermöglicht werden. Dazu soll eine angemessene Höhenentwicklung auch eine mehrgeschossige Bauweise zulassen.

Bei Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans könnte das im FNP vorgesehene Gewerbegebiet nicht erschlossen und genutzt werden; die Neuausweisung von Gewerbegebiet

an anderer, bisher nicht dafür vorgesehener Stelle könnte stattdessen erforderlich werden.

Eine Alternative für den gewählten Umgriff könnte die Einbeziehung des vorgelagerten und von der Änderung indirekt betroffenen Grundstücks Fl.Nr. 612/4 sein. Aufgrund der dort bestehenden Strukturen wird dafür jedoch kein Regelungsbedarf erkannt.

Als Alternative zur Verkehrserschließung im Süden wurde eine Zufahrt zwischen den bestehenden Gebäuden im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 612/4 und 612/8 geprüft, musste aber wegen der überwiegenden negativen Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der bestehenden Betriebsflächen wieder verworfen werden.

Zum Erhalt der Gehölze um das bestehende Gebäude im Norden wurde die Festsetzung dieses Bereichs als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche untersucht. Dabei konnte jedoch keine befriedigende Lösung zum Umgang mit dem Gebäude gefunden werden.



Abb. 11: Mögliche Weiterführung der Erschließung zur Parzellierung des Gewerbegebiets

M. 1:2000 N^

Da eine Auswahl der infrage kommenden Nutzer noch nicht getroffen werden konnte, ist derzeit noch offen, ob das Gewerbegebiet an einen einzelnen Nutzer vergeben werden kann, oder eine Parzellierung in mehrere kleinere Einheiten erfolgen soll. Die Planung ist daher so angelegt, dass die Erschließungsanlagen ohne grundlegende Änderung der Planung und

ohne Einfluss auf deren Randbedingungen innerhalb des Gebiets weitergeführt werden können und die Straße in einer zentral gelegenen Wendeschleife mündet.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als solches festgesetzten Flächen. Die Beschränkung weiter Teile auf die Nutzung als Baumschule entfällt. Die bisher über die Fläche verteilten Gehölzanpflanzungen werden zur besseren baulichen Nutzbarkeit an die ökologisch und landschaftlich wertvollen Ränder des Plangebiets verlegt.

Um die Nutzung entsprechend den Zielen der städtischen Gewerbeentwicklung mit einer sparsamen und selektiven Ausweisung von Gewerbeflächen im Sinne eines gesunden und nachhaltigen Wachstums mit hochwertigen Arbeitsplätzen gewährleisten zu können und Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die n. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen und darüber hinaus auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

5.2 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft wird im weiteren Verlauf der Planung noch vorgenommen. Ggf. könnte dabei eine Beschränkung der zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet durch eine Lärmkontingentierung erforderlich werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe ausreichend geregelt. Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) kann damit verzichtet werden. Die GRZ wird für das Gewerbegebiet entsprechend dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um eine zweckmäßige und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werdende Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe wird durch eine höchstzulässige traufseitige Wandhöhe und eine Gesamthöhe begrenzt. Mit der Gesamthöhe soll sichergestellt werden, dass bei geneigten Dächern über sehr breiten Gebäuden keine unverhältnismäßigen Firsthöhen entstehen.

Da die Position von Gebäuden nicht festgelegt und ihre Länge nicht begrenzt werden, ist eine Festlegung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens nicht zweckmäßig. Wandhöhe und Gesamthöhe werden daher als absolute Höhen über NHN festgesetzt und orientieren sich dabei an den angrenzenden Gewerbegebieten in Mayerhofen.

Im Bebauungsplan Nr. 2.12 „Mayerhofen West II“ ist bei natürlichen Geländehöhen von ca. 407,00 - 408,50 m NHN die Wandhöhe mit bis zu 421,00 m NHN und die Firsthöhe mit bis zu 423,50 m NHN zulässig. Damit könnten traufseitige Wandhöhen von bis zu ca. 12,50 m - 14,00 m über dem natürlichen Gelände entstehen. Bei angeglichenem Gelände dürfte von tatsächlichen Wandhöhen von max. ca. 12,00 m - 13,00 m auszugehen sein. Im Übergangsbereich zu den im Bebauungsplan Nr. 2.9 „Mayerhofen West“ zulässigen Wandhöhen von 4,50 - 7,00 m ist die Wandhöhe auf 418,30 m NHN und die Firsthöhe auf 420,80 m NHN begrenzt, womit bei einer Geländehöhe von ca. 408,30 m NHN eine Wandhöhe von ca. 10,00 m entstehen kann.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird die max. traufseitige Wandhöhe daher ebenfalls

mit 421,00 m NHN und die max. Gesamthöhe mit 423,50 m NHN festgesetzt. Bei natürlichen Geländehöhen von ca. 408,00 m NHN – ca. 409,50 m NHN können so Wandhöhen von bis zu ca. 11,50 m – 13,00 m über dem natürlichen Gelände entstehen.

Gegenüber der kleinteiligen Bebauung im nördlich angrenzenden Dorfgebiet wird ein Übergangsbereich mit zulässigen Wandhöhen von 418,50 m NHN und Gesamthöhen von 421,50 m NHN geschaffen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Damit können bei natürlichen Geländehöhen von circa 409,50 m NHN traufseitige Wandhöhen von ca. 9,00 m über dem natürlichen Gelände entstehen. Zu dem im Süden das Landschaftsbild bestimmenden Ortsrand hin fällt das Gelände im Gewerbegebiet deutlich ab. Zur schonenden Einbindung in das Landschaftsbild wird auch hier die Höhenentwicklung begrenzt und eine Wandhöhe von 417,00 m NHN sowie eine Gesamthöhe von 419,50 m NHN festgesetzt. Damit ist östlich der derzeit den Ortseingang markierenden, ca. 6,50 m hohen Halle bei einer aufgefüllten Geländehöhe von circa 408,00 m NN ein Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 9,00 m möglich. Zwischen der Mühlbachstraße und dem Plangebiet bildet die vorhandene, ca. 6,5 m hohe Bebauung den Übergang. Von Südosten ist das Plangebiet der allgemeinen öffentlichen Wahrnehmung entzogen, so dass die Einbindung in ein Landschaftsbild hier keinen Vorrang haben muss. Dies kann der effizienten Nutzung des Baulandes zugutekommen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist im Gewerbegebiet in der gegebenen Situation und vor dem Hintergrund der Zielsetzung ebenso wenig veranlasst, wie eine Aufteilung in einzelne Bauflächen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Besondere Regelungen zur baulichen Gestaltung im Hinblick auf die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erscheinen in dieser Situation nicht erforderlich. Maßgeblich für das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung ist, insbesondere am Ortsrand, ihre Höhenentwicklung, die mit den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen ausreichend geregelt ist, sowie eine entsprechende Eingrünung.

5.6 Verkehr und Erschließung

Zur Verkehrserschließung des Gewerbegebiets wird eine von der Mühlbachstraße abzweigende Stichstraße neu angelegt. Sie gewährleistet auch den Zugang zum Regenrückhaltebecken sowie zum bestehenden angrenzenden Gewerbebetrieb und ist auf den Begegnungsverkehr zweier Lkw ausgelegt. Sie ist zunächst auf die Erschließung des Gebiets als ein Baugrundstück ausgelegt. In Abhängigkeit von der Entscheidung der Stadt Tittmoning zur Parzellierung des Gebiets in mehrere kleinere Baugrundstücke kann die Erschließungsstraße zu diesem Zweck bis in die Mitte des Gewerbegebiets verlängert und mit einer für Lastzüge geeigneten Wendeschleife abgeschlossen werden. Die im Einmündungsbereich freizuhaltenen Sichtflächen können innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen eingehalten werden.

Von dem im Norden am Plangebiet angrenzenden Feldweg wird eine Feuerwehrezufahrt ins Gewerbegebiet angelegt.

Für die leitungsgebundene Erschließung sind keine Festsetzungen erforderlich.

Das für die gefahrlose Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Regenrückhaltebecken wird in der notwendigen Größe durch Festsetzung im Plan gesichert. Die Verbindungsleitung zum Holzhauser Bach verläuft außerhalb des Geltungsbereichs durch das dazwischenliegende Biotop.

5.7 Grünordnung, Bodenversiegelung und Klimaanpassung

Zur Wahrung des Ortsbildes und der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes werden Baum- und Strauchpflanzungen im Rahmen der Ortsrandeingrünung im Norden und der Ausgleichsfläche im Süden festgesetzt. Die Eingrünung im Norden dient mit einer Breite von 10 m der deutlichen Abgrenzung zur östlich angrenzenden Wohnnutzung im Dorfgebiet, sie kann einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse leisten (Temperaturausgleich, Schattenbildung) und dient der Lebensraumverbesserung von Vögeln, Fledermäusen, Insekten und anderen Kleintieren.

Die Randeingrünung soll naturnah angelegt und extensiv gepflegt werden. Ebenfalls naturnah gestaltet werden soll das Regenrückhaltebecken bzw. die umgebenden Grünflächen. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und hier insbesondere für den Erhalt der Schilffläche werden festgesetzt.

Die zu befestigenden Flächen von Zufahrten, offenen Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen, um die Bodenversiegelung angesichts der hohen zulässigen Grundflächen für Gebäude darüber hinaus möglichst gering zu halten.

Aufgrund der im Gewerbegebiet unvermeidbar hohen Versiegelung ist innerhalb des Geltungsbereiches mit lokal höheren Temperaturen und vergleichsweise trockenen Verhältnissen zu rechnen. Um dem entgegenzuwirken werden Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke festgesetzt, da Schattenbildung und Transpiration der Gehölze temperaturnausgleichend wirken. Als weitere Maßnahme zur Klimaanpassung sollen Fassaden ab einer Gebäudelänge von 50 m abschnittsweise begrünt werden.

5.8 Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von möglichen Fledermausvorkommen, der Avifauna sowie von Insekten zu vermeiden, ist das Beleuchtungskonzept zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Dazu erfolgen Festsetzungen zur Platzierung der Lichtquellen, der Farbtemperatur und die zulässigen Betriebszeiten der Außenbeleuchtung.

Als Ersatz für verlorengehende potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden anzubringen. Unter anderem ist ein sog. Mehrfachspaltenquartier vorgesehen, welches als CEF-Maßnahme bereits vor einem evtl. Abbruch des Gebäudes bzw. relevanten Umbaumaßnahmen sowie vor Fällung der Bäume im Norden des Geltungsbereiches aufzustellen ist. Für die Quartiere ist ein Monitoring über einen Zeitraum von 10 Jahren vorzusehen.

Weitere Artenschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Gehölzentfernungen und dem Gebäudeabbruch sind zu beachten und werden unter den Hinweisen aufgeführt.

Die Artenschutzmaßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG und sind, außer im Bereich der öffentlichen Grünflächen, von den privaten Bauherren umzusetzen.

Um die ordnungsgemäße Umsetzung inkl. Monitoring zu gewährleisten, werden die Artenschutzmaßnahmen soweit möglich im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Tittmoning umgesetzt, so dass private Bauherren nur mit Maßnahmen mit Bezug zum Gebäude und zu Gehölzentfernungen konfrontiert werden.

5.9 Eingriff/Ausgleich

Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen entsprechend der im Umweltbericht (s. 9.5) vorgenommenen Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen werden größtenteils von den

beiden städtischen Ökokontoflächen „Ökokontoflächen bei Ramsdorf“ und „Ökokontoflächen südlich Tittmoning“ abgebucht. Eine geringer Teil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich kann mit einer mittleren Breite von etwa 15 m ihre ökologischen Funktionen adäquat erfüllen. Die Anbindung an bestehende Röhricht- bzw. Biotopflächen unterstützt die Funktionalität zusätzlich.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Stadt nicht bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

6 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 23.390 m ²	ca. 72,2 %
Grünflächen (incl. Retentionsbecken)	ca. 4.810 m ²	ca. 14,9 %
Schilfgürtel	ca. 340 m ²	ca. 1,0 %
Ausgleichsfläche	ca. 1.340 m ²	ca. 4,2 %
Pumpstation	ca. 20 m ²	ca. 0,0 %
öffentl. Straßenverkehrsfläche neu	ca. 1.600 m ²	ca. 4,9 %
<u>best. öffentl. Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 900 m²</u>	<u>ca. 2,8 %</u>
Geltungsbereich	ca. 32.400 m ²	100 %

Die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst im Bereich der Ausgleichsfläche und der Zufahrt eine Fläche von ca. 1.300 m² (ca. 4%).

Der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst drei unterschiedliche Flächen des Ökokontos der Stadt Tittmoning im Umfang von ca. 10.950 m².

7 Auswirkungen der Planung

Die im FNP bereits als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche kann diesem Zweck entsprechend genutzt werden. Der Wirtschaftsstandort Tittmoning kann damit gestärkt und gesichert werden. Die Ausweisung von Gewerbegebiet an anderer, ggf. mit mehr Konflikten behafteter Stelle kann vermieden werden. Durch die unmittelbare Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet entstehen kaum Störungen. Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes in dem vom Gewerbe geprägten Ortsteil hält sich ebenfalls in Grenzen.

Durch Randeingrünung mit Grünflächen und einer Ausgleichsfläche kann das Gebiet an den maßgeblichen Stellen in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Zusammen mit dem Schutz der Schilfflächen kann ein Bezug zu der benachbarten Biotopfläche hergestellt und der südliche Ortsrand insgesamt aufgewertet werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch einfach umzusetzende Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit vermieden werden.

Tatsächlich genutztes Ackerland geht verloren. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

8 Umweltprüfung, Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB mit den aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes wird als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt (s. 9.5).

9 Anlagen

- 9.1 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Christof Manhart, Laufen, 20.11.2025
- 9.2 Baugrunderkundung, Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg, 25.01.2022
- 9.3 Erschließungsplanung, SAK Ingenieurgesellschaft, Traunstein, 08.04.2025
- 9.4 Gutachten z. Hochwasser d. Stillbachs, aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 03.12.2025
- 9.5 Umweltbericht, Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitekten PartGmbH, 11.08.2026

Tittmoning, den

.....
Andreas Bratzdrum, Erster Bürgermeister