

Markt Titting



Landkreis Eichstätt

10. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Titting

Begründung mit Umweltbericht

19.11.2019
Entwurf

Planung:

Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding

Tel. 09092/1776
Fax 09092/1737

Für den Planverfasser:
Wemding, den

Auftraggeber:

Markt Titting
Rathausplatz 1
85135 Titting

Für den Vorhabensträger:
Titting, den

.....

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Lage	4
3.	Flächenbilanz	4
4.	Planänderung und Erläuterung	8
4.1	Planausschnitt 1, Ober- und Unterkesselberg	8
4.2	Planausschnitt 2, Kaldorf	8
4.3	Planausschnitt 3, Petersbuch Süd	9
4.4	Planausschnitt 4, Petersbuch Nord	10
4.5	Planausschnitt 5, Erkertshofen	10
4.6	Planausschnitt 6, Erkertshofen Nord	11
4.7	Planausschnitt 7, Titting Süd	11
4.8	Planausschnitt 8, Titting Nord	12
4.9	Planausschnitt 9, Titting Ost	14
4.10	Planausschnitt 10, Mantlach	15
4.11	Planausschnitt 11, Großnottersdorf	15
4.12	Planausschnitt 12, Morsbach	15
4.13	Planausschnitt 13, Morsbach Süd	15
4.14	Planausschnitt 14, Emsing Nord	16
4.15	Planausschnitt 15, Emsing Süd	17
4.16	Planausschnitt 16, Blaubrunnen und Altdorf	18
5.	Allgemeine Hinweise	19
6.	Möglichkeiten der Innenentwicklung	20
7.	Baurechtliche Verhältnisse	20

Teil 2: Umweltbericht

1.	Einleitung	21
1.1	Inhalt und Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	21
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	21
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	22
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	22
2.1.1	Planausschnitt 1, Ober- und Unterkesselberg	22
2.1.2	Planausschnitt 2, Kaldorf	23
2.1.3	Planausschnitt 3, Petersbuch Süd	24
2.1.4	Planausschnitt 4, Petersbuch Nord	25
2.1.5	Planausschnitt 5, Erkertshofen	25
2.1.6	Planausschnitt 6, Erkertshofen Nord	26
2.1.7	Planausschnitt 7, Titting Süd	26
2.1.8	Planausschnitt 8, Titting Nord	28
2.1.9	Planausschnitt 9, Titting Ost	30
2.1.10	Planausschnitt 10, Mantlach	30
2.1.11	Planausschnitt 11, Großnottersdorf	31
2.1.12	Planausschnitt 12, Morsbach	31
2.1.13	Planausschnitt 13, Morsbach Süd	32
2.1.14	Planausschnitt 14, Emsing Nord	32
2.1.15	Planausschnitt 15, Emsing Süd	33
2.1.16	Planausschnitt 16, Blaubrunnen und Altdorf	34
2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	34
2.3	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	35
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35

Planwerke

Übersichtsplan Änderungsbereiche	Maßstab 1: 10.000
Übersichtsplan Änderungsbereiche auf DIN A 3.....	Maßstab 1: 27.000
Planausschnitt 1 – Ober- und Unterkesselberg	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 2 – Kaldorf.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 3 – Petersbuch Süd	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 4 – Petersbuch Nord	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 5 – Erkertshofen.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 6 – Erkertshofen Nord.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 7 – Titting Süd	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 8 – Titting Nord	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 9 – Titting Ost.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 10 – Mantlach	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 11 – Großnottersdorf.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 12 – Morsbach	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 13 – Morsbach Süd.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 14 – Emsing Nord	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 15 – Emsing Süd.....	Maßstab 1: 5.000
Planausschnitt 16 – Blaubrunnen und Altdorf	Maßstab 1: 5.000

Anlagen

- 1 - Ergebnisse der Baulückenerkundung, *Markt Titting*
- 2 - Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Weißlings, *Klos GmbH & Co. KG*

Teil 1 Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Titting hat am 07.07.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Ziel der Planung ist einerseits die Ausweisung von neuen Bauflächen (Gewerbegebiet und Wohnbauflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, Ver- und Entsorgungsflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB und andererseits die Rücknahme zur Ausweisung geplanter Flächen, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen, die Nachfrage nach Flächen vor Ort zu stillen und die Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern.

2. Lage

Die Marktgemeinde Titting liegt im nördlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, direkt an der Grenze zu Mittelfranken. Neben dem Hauptort zählen folgende 25 Ortsteile zur Marktgemeinde: Erzwäsche, Obermühle, Sammühle, Petersbuch, Heiligenkreuz, Kaldorf, Unterkesselberg, Oberkesselberg, Aichmühle, Bürg, Hornmühle, Tafelmühle, Mantlach, Großnottersdorf, Morsbach, Emsing, Herlingshard, Ablaßmühle, Altdorf, Hegelohe, Blaubrunnen, Furtmühle, Maierfeld, Stadelhofen und Erkertshofen. Sie bildet das Zentrum des Anlautertales, eines Nebentals der Altmühl, die namensgebend für den größten deutschen Naturpark, den „Naturpark Altmühltal“ ist. In diesem Gebiet findet man eine reichhaltige Flora und Fauna sowie das Welterbe "Römischer Limes mit Römerturm" vor, der durch die Gemarkungen Kaldorf, Petersbuch, Erkertshofen, Emsing und Altdorf verläuft.

3. Flächenbilanz

Wohnbauflächen

Neuausweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächen-größe	Kartenaus-schnitt	Flächen-größe	
		Petersbuch Süd (Karte 3)	5.850 m ²	
Erkertshofen (Karte 5)	27.940 m ²			
Titting Nord (Karte 8)	25.470 m ²			
		Titting Nord (Karte 8)	6.420 m ²	
Morsbach (Karte 12)	11.980 m ²			
Emsing Nord (Karte 14)	5.310 m ²			
Emsing Süd (Karte 15)	580 m ²			
Blaubrunnen und Altdorf (Karte 16)	6.050 m ²			
	+ 7,73 ha		- 1,23 ha	+ 6,50 ha

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht Bestandsanpassungen und Erweiterungen im Anschluss an bestehende Baugebiete.

Gemischte Bauflächen

Neuweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächen- größe	Kartenausschnitt	Flächen- größe	
Ober- und Unter- kessel- berg (Karte 1)	9.140 m ²			
Kaldorf (Karte 2)	5.100 m ²			
Petersbuch Süd (Karte 3)	4.470 m ²			
		Petersbuch Süd (Karte 3)	590 m ²	
		Erkertshofen (Karte 5)	22.980 m ²	
Titting Süd (Karte 7)	510 m ²			
Titting Nord (Karte 8)	990 m ²			
Mantlach (Karte 10)	1.600 m ²			
Großnottersdorf (Karte 11)	940 m ²			
		Morsbach (Karte 12)	11.980 m ²	
Blaubrunnen und Altdorf (Karte 16)	2.990 m ²			
	+ 2,77 ha		- 3,55 ha	-0,78 ha

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen findet hauptsächlich in Ortsrandlage statt und dient der Bestandsanpassung sowie der Abrundung der Ortsteile, um der Zersiedelung für Wohnraum entgegen zu wirken.

Gewerbegebiete

Neuweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächen- größe	Kartenausschnitt	Flächen- größe	
Petersbuch Süd (Karte 3)	11.980 m ²			
Erkertshofen Nord (Karte 6)	71.340 m ²			
Titting Süd (Karte 7)	4.620 m ²			
		Titting Nord (Karte 8)	25.130 m ²	
	+ 8,79 ha		- 2,51 ha	+ 6,28 ha

Die Ausweisung von Gewerbegebieten entspricht hauptsächlich Bestandsanpassungen, z.B. Flächen, die bereits für den Gesteinsabbau genutzt werden.

Sondergebiete

Neuausweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächen- größe	Kartenausschnitt	Flächen- größe	
Ober- und Unter- kessel- berg (Karte 1)	7.880 m ²			
Petersbuch Nord (Karte 4)	111.360 m ²			
Titting Süd (Karte 7)	10.100 m ²			
Titting Süd (Karte 7)	10.440 m ²			
Emsing Süd (Karte 15)	31.190 m ²			
Emsing Süd (Karte 15)	1.830 m ²			
	+ 17,28 ha			+ 17,28 ha

Die Ausweisung von Sondergebieten entspricht, wie z.B. bei Titting Süd (Planausschnitt 7) das Sondergebiet Gartenbau, einer Bestandsanpassung. In weiteren Fällen geht es um Erweiterungsflächen bestehender Gewerbebetriebe, die nicht eingeschränkt werden sollen und wie die Tittinger Brauerei ein Markenzeichen der Marktgemeinde darstellen.

Weitere Flächenausweisungen

Neuausweisung		Entnahme		Bilanzierung
Kartenausschnitt	Flächen- größe	Kartenausschnitt	Flächen- größe	
Gemeinbedarfsfläche				
Kaldorf (Karte 2)	3.020 m ²			
		Titting Nord (Karte 8)	360 m ²	
	+ 0,30 ha		- 0,04 ha	+ 0,26 ha
Verkehrsflächen				
Titting Süd (Karte 7)	2.160 m ²			
Titting Nord (Karte 8)	1.290 m ²			
	+ 0,35 ha			+ 0,35 ha
Versorgungsflächen				
Titting Ost (Karte 9)	5.970 m ²			
		Titting Ost (Karte 9)	8.520 m ²	
	+ 0,6 ha		- 0,85 ha	- 0,25 ha
Grünflächen				
		Titting Süd (Karte 7)	2.480 m ²	
Titting Süd (Karte 7)	3.580 m ²			
		Titting Nord (Karte 8)	930 m ²	
	+ 0,36 ha		- 0,12 ha	0,24 ha
Ausgleichsflächen				
Mantlach (Karte 10)	720 m ²			

Morsbach Süd (Karte 13)	4.800 m ²			
Emsing Süd (Karte 15)	9.630 m ²			
	+ 1,52 ha			+ 1,52 ha
Flächen für die Landwirtschaft				
		Ober- und Unter- kessel- berg (Karte 1)	17.020 m ²	
		Kaldorf (Karte 2)	8.120 m ²	
Petersbuch Süd (Karte 3)	6.440 m ²			
		Petersbuch Süd (Karte 3)	16.450 m ²	
		Petersbuch Nord (Karte 4)	111.360 m ²	
		Erkertshofen (Karte 5)	4.960 m ²	
		Erkertshofen Nord (Karte 6)	71.340 m ²	
		Titting Süd (Karte 7)	28.420 m ²	
		Titting Nord (Karte 8)	26.460 m ²	
Titting Nord (Karte 7)	31.550 m ²			
		Titting Ost (Karte 9)	5.970 m ²	
Titting Ost (Karte 9)	8.520 m ²			
		Mantlach (Karte 10)	2.320 m ²	
		Großnottersdorf (Karte 11)	940 m ²	
		Morsbach Süd (Karte 13)	4.800 m ²	
		Emsing Nord (Karte 14)	5.310 m ²	
		Emsing Süd (Karte 15)	43.230 m ²	
		Blaubrunnen und Altdorf (Karte 16)	9.040 m ²	
	+ 4,65 ha		- 33,89 ha	- 29,24 ha
Wald				
		Titting Süd (Karte 7)	510 m ²	
			- 0,05 ha	- 0,05 ha

4. Planänderung und Erläuterung

Die Änderungsflächen können dem Übersichtsplan im räumlichen Zusammenhang der Gesamtgemeinde entnommen werden. Die Änderungen sind in den Planausschnitten 1 - 16 nochmals genauer dargestellt:

4.1 Planausschnitt 1, Ober- und Unterkesselberg

Ausweisung Gemischte Baufläche Oberkesselberg, Nord

Fläche: 7.450 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar, es findet eine Bestandsanpassung der Biogasanlage und des Stalls statt.
Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

Ausweisung Gemischte Baufläche Unterkesselberg, Süd

Fläche: 1.690 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nachfrage angepasst. Es findet eine Ortsrandabrundung statt.

Ausweisung Sondergebietsfläche

Fläche: 7.880 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenbau" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb angepasst.

4.2 Planausschnitt 2, Kaldorf

Ausweisung Gemeindebedarfsfläche Feuerwehrgerätehaus und Sportheim für DJK Kaldorf - Petersbuch

Fläche: 3.020 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft.

Änderung: Änderung in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus und Sportheim DJK Kaldorf – Petersbuch nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Planung angepasst.

Ausweisung Gemischte Baufläche, Nord

Fläche: 2.630 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nachfrage angepasst. Es findet eine Ortsrandabrundung statt.

Ausweisung Gemischte Baufläche, Süd

Fläche: 2.470 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nachfrage angepasst. Es findet eine Ortsrandabrundung statt.

4.3 Planausschnitt 3, Petersbuch Süd

Ausweisung Fläche für Landwirtschaft

Fläche: 6.440 m²

Bestand: Wohnbaufläche, Eingrünung von Bauflächen.

Änderung: Änderung in Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2. Satz 9 a BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend des Bedarfes angepasst. So entfällt die Nachfrage nach Wohnbaufläche im Ortsteil Petersbuch.

Ausweisung Gemischte Baufläche, Nord

Fläche: 4.720 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft und Gehölze besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung, es findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

Ausweisung Gewerbegebiet

- Fläche: 49.450 m²
- Bestand: Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für die Landwirtschaft und oberirdische Hauptversorgungsleitung.
- Änderung: Änderung von 11.980 m² Fläche in Gewerbegebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 8 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Begründung: Da der Großteil der Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, handelt es sich bei der zu ändernden Fläche um die Fläche für Landwirtschaft.
Die Erweiterung stellt eine städtebauliche Ordnung dar. So werden die Flächen entsprechend einer konkreten Nachfrage angepasst.
Im westlichen Bereich des Gewerbegebiets wird eine 15 m breite Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2228 festgesetzt.

4.4 Planausschnitt 4, Petersbuch Nord

Ausweisung Sondergebiet Steinabbau/ Steinverarbeitung

- Fläche: 111.360 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, im Vorranggebiet zum Abbau von Bodenschätzen gelegen.
- Änderung: Änderung in Sonstiges Sondergebiet, hier: Steinabbau / Steinverarbeitung, nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO.
- Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung. Das bestehende Markorwerk als wesentlicher Bestandteil der Gewinnung von Juramarmor entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung der Rohstoffgewinnung Vorrang gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen.

4.5 Planausschnitt 5, Erkertshofen

Ausweisung Wohnbaufläche Nord

- Fläche: 22.980 m²
- Bestand: Mischgebiet.
- Änderung: Änderung in Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO und § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB
- Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht einer konkreten Nachfrage nach Bauland.

Ausweisung Wohnbaufläche Süd

- Fläche: 4.960 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Eingrünung von Wohnflächen.
- Änderung: Änderung in Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO und § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht einer konkreten Nachfrage nach Bauland.

4.6 Planausschnitt 6, Erkertshofen Nord

Ausweisung Gewerbegebiet

Fläche: 71.340 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen.

Änderung: Änderung in Gewerbegebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 8 BauNVO und in Fläche für Ver- und Entsorgung § 5 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung und der konkreten Nachfrage angepasst. Da aufgrund der Vornutzung das Grundstück mit baulichen Anlagen überbaut wurde und daher bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, wurde sich bei der Ausweisung für diesen Standort entschieden.

4.7 Planausschnitt 7, Titting Süd

Ausweisung Straßenverkehrsfläche, Parkplatz Ost

Fläche: 2.160 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Wasserfläche, in Erholungsgebiet und Regionalen Grünzug gelegen.

Änderung: Änderung in Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend des Bedarfes nach einer Parkplatzfläche angepasst.

Ausweisung Gemischte Baufläche, Süd

Fläche: 510 m²

Bestand: Fläche für Wald, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung, es findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

Ausweisung Grünfläche, Ost

Fläche: 2.690 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, in Überschwemmungsgebiet der Anlauter, in Regionalem Grünzug und Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB und Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 7 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Fläche war als Retentionsfläche geplant und wurde zur Erholungsnutzung in Form einer Parkanlage ausgebaut.

Ausweisung Sondergebiet, Gartenbau

Fläche: 10.440 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Umformstation, tlw. in Regionalem Grünzug und in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebietsfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb angepasst. Die Ver- und Entsorgungsfläche bleibt von der Planung unberührt.

Ausweisung Sondergebiet, Brauerei

Fläche: 10.100 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Brauerei nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung und Nachfrage der Brauerei Gutmann nach Expansionsfläche angepasst.

Ausweisung Gewerbegebiet

Fläche: 5.510 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Gewerbegebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 8 BauNVO und Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Satz 15 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung und Nachfrage angepasst. Zum Teil findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsrandabrundung ist gegeben.

4.8 Planausschnitt 8, Titting Nord

Ausweisung Fläche für die Landwirtschaft

Fläche: 25.130 m²

Bestand: Gewerbegebiet, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9 a BauGB.

Begründung: Die ausgewiesene Gewerbefläche wird nicht mehr benötigt und weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Ausweisung Allgemeines Wohngebiet, Nord-West

Fläche: 15.000 m²

Bestand: Flächen für die Landwirtschaft, Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, im Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar.
Die Änderung der Ausweisung der Flächen dient der Bestandsanpassung.

Ausweisung Wohnbaufläche, Nord-Ost

Fläche: 5.110 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft und Gehölze besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO und Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar.
Die Änderung der Ausweisung der Flächen dient der Bestandsanpassung. Es findet eine Ortsrandabrundung statt.

Ausweisung Fläche für die Landwirtschaft, Ost

Fläche: 6.420 m²

Bestand: Allgemeines Wohngebiet.

Änderung: Änderung in Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9 a BauGB.

Begründung: Die ausgewiesene Wohngebietsfläche wird nicht mehr benötigt und weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Ausweisung Wohnbaufläche, Süd

Fläche: 5.360 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft und Gehölze besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO und Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar.
Die Änderung der Ausweisung der Flächen dient der Bestandsanpassung.

Ausweisung Straßenverkehrsfläche, Parkplatz

- Fläche: 1.290 m²
- Bestand: Grünfläche, Gemeindebedarfsfläche, in Erholungsgebiet gelegen.
- Änderung: Änderung in Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB.
- Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend des Bestandes nach einer Parkplatzfläche für den benachbarten Friedhof und den Kindergarten angepasst.

Ausweisung Gemischte Baufläche, West

- Fläche: 990 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, Gemischte Baufläche, in Erholungsgebiet gelegen.
- Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.
- Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung, es findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

4.9 Planausschnitt 9, Titting Ost

Ausweisung Fläche für die Abwasserbeseitigung

- Fläche: 5.970 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Regionalem Grünzug, landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Erholungsgebiet sowie tlw. im Überschwemmungsgebiet gelegen. Des Weiteren verläuft eine Richtfunkstrecke durch das Gebiet.
- Änderung: Änderung in Flächen für die Abwasserbeseitigung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und Eingrünung nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Begründung: Im Anschluss an die kommunale Kläranlage ist die Errichtung der betriebseigenen Kläranlage der Brauerei Gutmann geplant, daher erfolgt die Anpassung der Flächen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Einbindung in das Landschaftsbild zu erfolgen.

Ausweisung Fläche für die Landwirtschaft Ost

- Fläche: 8.520 m²
- Bestand: Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Deponie, Biotop 137.08, in Erholungsgebiet gelegen.
- Änderung: Änderung in Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 9 a BauGB.
- Begründung: Die ausgewiesene Deponie wurde vor Jahren aufgelassen. Die Fläche wurde bereits rekultiviert.

4.10 Planausschnitt 10, Mantlach

Ausweisung Gemischte Baufläche

- Fläche: 2.610 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft und Gehölze besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
- Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 10 BauGB und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.
- Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht der Nutzung. Es findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

4.11 Planausschnitt 11, Großnottersdorf

Ausweisung Gemischte Baufläche

- Fläche: 940 m²
- Bestand: Ver- und Entsorgungsflächen - Umformstation, Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, in Erholungsgebiet gelegen.
- Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.
- Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht der Nutzung. Es findet eine Bestandsanpassung statt. Eine Ortsabrundung ist gegeben.

4.12 Planausschnitt 12, Morsbach

Ausweisung Wohnbaufläche

- Fläche: 11.980 m²
- Bestand: Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Gehölze mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
- Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO.
- Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung entspricht weitgehend der Nutzung. Aufgrund des benachbarten Wohngebiets kann die benötigte Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden für eine Gemischte Baufläche vermutlich nicht erreicht werden. Daher wird die Gemischte Baufläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4.13 Planausschnitt 13, Morsbach Süd

Ausweisung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nord

- Fläche: 900 m²
- Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 10 BauGB.

Begründung: Die Fläche wurde bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Ausgleichsfläche herangezogen (Ökokonto) und entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten angepasst.

Ausweisung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Mitte

Fläche: 2.480 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 10 BauGB.

Begründung: Die Fläche wurde bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Ausgleichsfläche herangezogen (Ökokonto) und entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten angepasst.

Ausweisung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Süd

Fläche: 1.420 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 10 BauGB.

Begründung: Die Fläche wurde bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Ausgleichsfläche herangezogen (Ökokonto) und entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten angepasst.

4.14 Planausschnitt 14, Emsing Nord

Ausweisung Allgemeines Wohngebiet

Fläche: 5.310 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Erholungsgebiet und Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Fläche wird entsprechend der Nachfrage angepasst.

4.15 Planausschnitt 15, Emsing Süd

Ausweisung Allgemeines Wohngebiet

Fläche: 800 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Erholungsgebiet und Landwirtschaftlichem Vorbehaltsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Da östlich der Ausweisung bereits ein Wohngebiet liegt, soll dieses bis zur Staatsstraße hin erweitert werden. Im westlichen Bereich des Sondergebiets wird eine 15 m breite Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2336 festgesetzt.

Ausweisung Sondergebiet Tourismus

Fläche: 33.020 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet und Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Tourismus und Parkplatz nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 10 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nachfrage eines ortsansässigen Gaststättenbetreibers nach Fläche für Tourismuseinrichtungen angepasst, sowie das angrenzende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkplatz erweitert. Durch die ausgewiesene Flächengröße soll in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Bedarfsermittlung vorgelegt werden. Im südlichen Bereich des Sondergebiets wird eine 15 m breite Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2336 festgesetzt. Aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsbereichs wird zudem ein Einfahrtsbereich in Nähe der Siedlungsfläche festgesetzt.

Ausweisung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche: 9.625 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Regionalem Grünzug und Überschwemmungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 10 BauGB.

Begründung: Die Fläche wurde bereits im Rahmen eines Bebauungsplans als Ausgleichsfläche herangezogen (Ökokonto) und entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten angepasst.

4.16 Planausschnitt 16, Blaubrunnen und Altdorf

Ausweisung Allgemeines Wohngebiet Blaubrunnen

Fläche: 6.050 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Erholungsgebiet und Regionalen Grünzug gelegen.

Änderung: Änderung in Allgemeines Wohngebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO und Eingrünung von Bauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Begründung: Die Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächenänderung erfolgt, um die gestiegene Nachfrage nach Bauland zu bedienen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung zur Einbindung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets stattfinden.

Ausweisung Gemischte Baufläche Burgstraße

Fläche: 2.990 m²

Bestand: Fläche für die Landwirtschaft, in Erholungsgebiet gelegen.

Änderung: Änderung in Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 5 BauNVO.

Begründung: Die Änderung der Ausweisung der Flächen stellt eine städtebauliche Ordnung dar. Die Flächen werden entsprechend der Nutzung angepasst. Im nordwestlichen Bereich der Gemischten Baufläche wird eine 15 m breite Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2228 festgesetzt.

5. Allgemeine Hinweise

Vorsorgender Bodenschutz

Da die Änderungen des Flächennutzungsplans hauptsächlich Bestandsanpassungen sind, wird der vorsorgende Bodenschutz auf dieser Planungsebene nicht weiterverfolgt. Aussagen zum Bodenschutz müssen jeweils in der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

Denkmalschutz

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird auf die Schutzbestimmungen der Boden- und Baudenkmäler hingewiesen. Diese müssen ebenfalls in der nachfolgenden Bebauungsplanung konkretisiert und gegebenenfalls Maßnahmen festgesetzt werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.

Immissionen/Emissionen

Aufgrund des ländlichen Charakters der Marktgemeinde Titting und der Nähe der neu ausgewiesenen Bauflächen muss in der verbindlichen Bauleitplanung ein Hinweis zu Immissionen aufgenommen werden.

Auf die von den Staats- und Kreisstraßen ausgehenden Emissionen (z.B. Lärm, Abgase, Salz, etc.) soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen werden.

Grenzabstände

In der verbindlichen Bauleitplanung müssen Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Wirtschaftswege

Die Erreichbarkeit der an die Bau- und Gewerbegebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden. Auf landwirtschaftliche Belastungen ist hinzuweisen und Vorkehrungen für eine ungehinderte Durchfahrt der landwirtschaftlichen Maschinen sind zu treffen. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Bewirtschaftbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen

Durch Planungen können vereinzelt landwirtschaftliche Flächen in ihrer Bewirtschaftung erschwert werden. Die Planungsgrenzen sollten in diesen Fällen, soweit möglich, unter Einbezug der Eigentümer und / oder Bewirtschafter festgelegt werden. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Bauverbotszonen

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im verbindlichen Bauleitplan darzustellen. Eine Ausnahme kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung zugelassen werden.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Immissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Einfahrtszonen

Die Erschließung von neuen Baugebieten hat nach Möglichkeit innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen zu erfolgen. Für neue Baugebiete außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen werden keine direkten Zufahrten zur Staats- oder Kreisstraße zugelassen. Die Erschließung ist vor Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen und in Vereinbarungen zu regeln.

6. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Im Vorfeld wurde durch die Marktgemeinde eine schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken im Hauptort Titting durchgeführt. Des Weiteren wurde eine Liste von Bauplätzen in den Ortsteilen aufgestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass weder Flächen im Hauptort noch in den Ortsteilen für die Entwicklung von Bauland zur Verfügung stehen. An den in Gemeindebesitz befindlichen vorhandenen Bauparzellen in den Ortsteilen besteht kein Interesse.

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gehen ca. 6,65 ha Fläche für die Landwirtschaft verloren. Die Ausweisung ist hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung angemessen.

Die Zusammenstellung der Ergebnisse bzgl. der Baulückenerkundung liegt der Begründung als Anlage Nr. 2 bei.

7. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderungen wurden in die 10. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Der genehmigte Flächennutzungsplan mit bisherigen Änderungen, bleibt für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen bestehen.

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Baufläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB "Sondergebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB "Gemeinbedarfsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB "Versorgungsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7 "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von "Baufläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB Ausweisung von "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB Ausweisung von "Sondergebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB Ausweisung von "Gemeinbedarfsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB Ausweisung von "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB Ausweisung von "Versorgungsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB Ausweisung von "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7 Ausweisung von "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB Ausweisung von "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 10 BauGB Ausweisung von "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB
räumlicher Geltungsbereich	Gesamt 51,8 ha
Teilbereiche	Gesamt 42

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Fachpläne

- Flächennutzungsplan

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele sollen folgende Planungsschritte durchgeführt werden

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Aussagen gelten jeweils für die Schutzgüter Klima und Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. Schutzgüter, die in den folgenden Beschreibungen nicht explizit genannt werden, sind nicht betroffen.

2.1.1 Planausschnitt 1, Ober- und Unterkesselberg

Gemischte Baufläche Oberkesselberg, Nord

Bestand: Das betroffene Gebiet befindet sich im Erholungsgebiet und stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. In Teilbereichen ist die Fläche durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Angrenzend liegt das Biotop Nummer 172.11.

Auswirkung: Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Des Weiteren werden die Bodenprofile verändert und die Bodenfunktion nachhaltig gestört. Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung und Überbauung soll im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ausgeglichen werden.
Durch die Bebauung in Ortsrandlage wird das Landschaftsbild vermutlich geändert. Dies ist durch Maßnahmen in der Bauleitung zu kompensieren.
Zudem wird das angrenzende Biotop mit der Nummer 172.11 von der Planung nicht berührt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.
Die Immissionsschutzgrenze im Gesteinsabbau wurde auf die neue Situation hin angepasst und beträgt weiterhin 300 m.

Gemischte Baufläche Unterkesselberg, Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet befindet sich im Erholungsgebiet und stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Die Gehölze sind nicht mehr oder nur noch in Teilen vorhanden. Angrenzend liegt das Biotop Nummer 128.02.

Auswirkung: Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Des Weiteren werden die Bodenprofile verändert und die Bodenfunktion nachhaltig gestört. Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung und Überbauung soll im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ausgeglichen werden.

Durch die Bebauung in Ortsrandlage wird das Landschaftsbild vermutlich geändert. Dies ist durch Maßnahmen in der Bauleitung zu kompensieren.
Das angrenzende Biotop mit der Nummer 128.02 wird von der Planung nicht berührt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Sondergebietsfläche

Bestand: Das betroffene Gebiet befindet sich im Erholungsgebiet und stellt sich im Bestand bereits als Gartenbaubetrieb dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Angrenzend liegt das Biotop Nummer 128.03.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren Auswirkungen erwartet. Das angrenzende Biotop mit der Nummer 128.03 wird von der Planung nicht berührt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.2 Planausschnitt 2, Kaldorf

Gemeindebedarfsfläche Feuerwehrgerätehaus und Sportheim für DJK Kaldorf - Petersbuch

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese Flächen haben grundsätzlich eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Des Weiteren werden die Bodenprofile verändert und die Bodenfunktion nachhaltig gestört. Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung und Überbauung soll im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ausgeglichen werden.
Durch die Bebauung in Ortsrandlage wird das Landschaftsbild vermutlich geändert. Dies ist durch Maßnahmen in der Bauleitung zu kompensieren.

Fazit: Es ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gemischte Baufläche, Nord

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Durch die Bebauung wird die Siedlungsstruktur zum Landschaftsraum hin abgerundet. Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gemischte Baufläche, Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche bzw. intensiv genutztes Grünland dar. Die Gehölze sind nur noch in Teilen vorhanden und befinden sich nicht

innerhalb des Geltungsbereichs. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe zur Dorfstraße mit Immissionen zu rechnen ist. Diese sind im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren genauer zu prüfen, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Fazit: Durch die Bebauung wird die Siedlungsstruktur zum Landschaftsraum hin abgerundet. Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.3 Planausschnitt 3, Petersbuch Süd

Fläche für Landwirtschaft

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Die Nutzung und Bewirtschaftung des Gebietes werden sich nicht ändern.

Fazit: Aufgrund der Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gemischte Baufläche, Nord

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. In Teilbereichen ist die Fläche durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Die Gehölze sind nur noch in Teilen vorhanden, deren Wertigkeit ist im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanungsverfahrens genauer zu prüfen, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Im Geltungsbereich liegt das Biotop mit der Nummer 1.46.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Gehölze ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gewerbegebiet

Bestand: Die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche ist in Teilbereichen durch gewerbliche Bauten und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Das zu ändernde Gebiet (Erweiterungsfläche) stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. Die Flächen haben somit zum jetzigen Zeitpunkt eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren ist die Beeinträchtigung des Biotops genau zu untersuchen und ggf. auszugleichen.

Es wird auf Emissionen hingewiesen, die vom Gewerbegebiet ausgehen können. Diese sind ebenfalls im Bauleitplanungsverfahren genauer zu betrachten und gegebenenfalls sind "Lärmkontingente" im Bebauungsplan festzusetzen.

Das Biotop mit der Nummer 1.46 wird vermutlich zu einem geringen Teil von der Planung berührt.

Die Immissionsschutzgrenze im Gesteinsabbau und das Vorranggebiet zum Abbau von Bodenschätzen (Juramarmor VR Kj2) liegen im Süden außerhalb des Geltungsbereichs. Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen der Rohstoffgewinnung.

Fazit: Unter Berücksichtigung des Ausgleichs des Biotops ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.4 Planausschnitt 4, Petersbuch Nord

Sondergebiet Steinabbau/ Steinverarbeitung

Bestand: Das betroffene Gebiet befindet sich im Vorranggebiet zum Abbau von Bodenschätzen und stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche im Norden dar. Zu einem Großteil (südlicher Bereich) ist die Fläche jedoch bereits durch ein Marmorwerk und die zugehörige Erschließung überbaut und versiegelt. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Das Biotop mit der Nummer 1.27 nördlich des räumlichen Geltungsbereichs, bleibt von der Planung unberührt.

Die auszuweisende Fläche wird südlich von dem Bodendenkmal "Teilstrecke raetischer Limes" (D-1-7033-0038) tangiert.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren Auswirkungen erwartet. Die Schutzzone des Limes liegt großflächig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, wurde jedoch bereits vor der Aussprache der Schutzzone versiegelt und teilweise überbaut. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter. Bei erneuten Planungen zu Hochbauten, sollte dies jedoch Beachtung finden.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.5 Planausschnitt 5, Erkertshofen

Wohnbaufläche Nord

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand bereits als Mischgebiet dar.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren Auswirkungen erwartet.

Fazit: Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Wohnbaufläche Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. Die Fläche liegt an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere

das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.
Die Immissionsschutzgrenze im Gesteinsabbau wurde auf die Neuausweisung hin angepasst und beträgt weiterhin 300 m.

2.1.6 Planausschnitt 6, Erkertshofen Nord

Gewerbegebiet

Bestand: Der nördliche Teilbereich des Gebietes ist durch eine gewerblich genutzte Halle, sowie den zugehörigen Erschließungs- und Lagerflächen überbaut und versiegelt. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Der südliche Teilbereich unterliegt der ackerbaulichen Nutzung, diese besitzen eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Im nördlichen Bereich liegt der Geltungsbereich zu einem kleinen Teil im Erholungsgebiet. Das Biotop mit der Nummer 9.01 und das Landschaftsschutzgebiet liegen außerhalb der Fläche.
Die Gewerbliche Baufläche liegt zudem nicht innerhalb des Vorranggebiets für Jurarmor VR Kj2. Die Grenze des Vorranggebiets verläuft entlang des Bestandswegs östlich der Baufläche.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
Zu beachten ist, dass ein Konflikt bzgl. Abstandsflächen zum bestehenden Wald vorliegt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren muss auf diesen Konflikt eingegangen und gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt werden.
Der Gesteinsabbau wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Fazit: Unter Einbezug der Maßnahmenregelung bezüglich des Konfliktes zum bestehenden Wald und aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.7 Planausschnitt 7, Titting Süd

Straßenverkehrsfläche, Parkplatz Ost

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen stellt sich im Bestand als Rasenfläche mit Gehölzbestand dar. Die Flächen liegen im Hochwassergebiet der Anlauter und im regionalen Grünzug der Marktgemeinde Titting. Sie besitzen somit eine hohe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Anlauter. Der Parkplatz kann bei Hochwasser gesperrt werden.
Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind die Schutzgüter genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen, wie zB. die Umsetzung eines versickerungsfähigen Bodens und eine Durchgrünung.

Fazit: Unter Einbezug der Maßnahmenregelung bezüglich der Sickerfähigkeit des Bodens und der Durchgrünung sind keine zusätzlichen, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

Gemischte Baufläche, Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen, ist in größeren Teilbereichen überbaut und versiegelt. In kleinen Teilen sind Grünflächen vorhanden. Wald- bzw. Forstbestand ist nicht vorhanden. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Grünfläche, Ost

Bestand: Die Fläche stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Des Weiteren liegt die Fläche im Überschwemmungsgebiet der Anlauer, sowie im regionalen Grünzug der Marktgemeinde.

Auswirkung: Die Funktionen des regionalen Grünzugs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Rückführung der Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen dient die Fläche der Sicherung der Ableitung von wild abfließendem Wasser der Staatsstraße ST 2225. Dies stellt keinen Konflikt dar. Zudem wird durch die Maßnahme das Biotop "Anlauer unterhalb von Titting" geschützt.

Fazit: Es sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, sondern eine landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Verbesserung.

Sondergebiet, Gartenbau

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen stellt sich im Bestand als Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland dar. In Teilbereichen ist die Fläche durch gewerbliche Bauten und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Sie befinden sich im Regionalen Grünzug der Marktgemeinde, dessen Funktionen jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft. Das Gebiet liegt im Auebereich des Weißlings.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren Auswirkungen erwartet. Durch die erhöhte Lage des Geländes können Überschwemmungen ausgeschlossen werden (siehe Anlage 2).

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Sondergebiet, Brauerei

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland mit Gehölzen dar. Im geringen Umfang ist in Teilbereichen die Fläche durch gewerbliche Bauten und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Die Erweiterung des Brauereigeländes liegt, nach gesonderter Prüfung (siehe Anlage 2), vollständig außerhalb des berechneten Überschwemmungsgebietes des Weißlings und ist folglich nicht betroffen.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Gehölze und der Versiegelung des Bodens ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gewerbegebiet

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar. Im geringen Umfang ist in Teilbereichen die Fläche durch gewerbliche Bauten und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Ein kleiner Teilbereich des kartierten Biotopes mit der Nr. 17.05 liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Das Grünland weist eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft, das Biotop eine mittlere Bedeutung auf. Zudem befindet sich westlich des Gebietes der Weißling, da die Lage im Überschwemmungsgebiet nicht auszuschließen ist, wurde dieses im Zuge des Verfahrens neu ermittelt (siehe Anlage 2).

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes zeigt, dass die zwei als Gewerbe ausgewiesenen Bereiche nur geringfügig von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen sind. Der maßgeblich betroffene Bereich wird als Grünfläche ausgewiesen, wodurch kein Konflikt entsteht. Im oberen Gewerbebereich wurden im Zuge des Ausbaus der Staatsstraße St 2225 die Grabenverrohrungen deutlich vergrößert, weshalb das ausgewiesene Gewerbegebiet hochwasserfrei sein sollte. Im unteren Gewerbebereich sollte in der Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass wild abfließendes Wasser frühzeitig und gezielt in die ausgewiesene Grünfläche abgeleitet werden kann.

Das Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG hat die Überschwemmungsgebiete des Weißlings berechnet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, siehe Anlage 2.

Fazit: Unter Berücksichtigung des Biotops und der Handlungsempfehlungen zum Überschwemmungsgebiet ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.8 Planausschnitt 8, Titting Nord

Fläche für die Landwirtschaft

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, die im Erholungsgebiet liegen. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Die Nutzung und Bewirtschaftung des Gebietes werden sich nicht ändern, es findet keine Versiegelung des Bodens statt.

Fazit: Aufgrund der Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Allgemeines Wohngebiet, Nord-West

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese Flächen haben grundsätzlich eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen. Das Wohngebiet soll durch Gehölze eingegrünt werden, so dass eine Einbindung in die Landschaft erfolgt.

Fazit: Aufgrund der Bewertung und der Maßnahmen zur Eingrünung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Wohnbaufläche, Nord-Ost

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar, im Erholungsgebiet gelegen. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen. Das Wohngebiet soll durch Gehölze eingegrünt werden, so dass eine Einbindung in die Landschaft erfolgt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Fläche für die Landwirtschaft, Ost

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, die im Erholungsgebiet liegen. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Die Nutzung und Bewirtschaftung des Gebietes werden sich nicht ändern, es findet keine Versiegelung des Bodens statt.

Fazit: Aufgrund der Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Wohnbaufläche, Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar, in Erholungsgebiet gelegen. Die Flächen haben somit eine geringe bzw. keine Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
Das Wohngebiet wird durch Gehölze eingegrünt, so dass eine Einbindung in die Landschaft erfolgt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Straßenverkehrsfläche, Parkplatz

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Rasenfläche mit Gehölzbestand dar. Es liegt im Erholungsgebiet. Die Rasenflächen besitzt somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft, der Gehölzbestand eine mittlere.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Nach Berücksichtigung des Gehölzbestands ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gemischte Baufläche, West

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet und regionalen Grünzug der Marktgemeinde Titting gelegen, stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland mit Gehölzen dar. In Teilbereichen ist die Fläche durch landwirtschaftliche Betriebsgebäude und der zugehörigen Erschließung überbaut und versiegelt. Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Anlauer, wurde jedoch bereits bebaut. Die Flächen besitzen somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren Auswirkungen erwartet.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.9 Planausschnitt 9, Titting Ost

Fläche für die Abwasserbeseitigung

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese Flächen haben grundsätzlich eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Aufgrund der Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Fläche für die Landwirtschaft Ost

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Deponie und Biotop mit der Nummer 137.08 dar. In den letzten Jahren wurde die Fläche bereits rekultiviert. Die Flächen haben somit eine hohe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Die Nutzung und Bewirtschaftung des Gebietes werden sich nicht ändern es findet keine Versiegelung des Bodens statt.

Fazit: Aufgrund der Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.
Der Konflikt mit dem Immissionsschutz entfällt.

2.1.10 Planausschnitt 10, Mantlach

Gemischte Baufläche

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand bereits als bebaut dar. Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Die vorhandenen Gehölze besonderer Bedeutung haben eine mittlere Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Des Weiteren werden die Bodenprofile verändert und die Bodenfunktion nachhaltig gestört. Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung und Überbauung wird durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Durch die Bebauung in Ortsrandlänge wird das Landschaftsbild, geändert, dies wird durch eine Ortsrandeingrünung nach Norden kompensiert.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.11 Planausschnitt 11, Großnottersdorf

Gemischte Baufläche

Bestand: Das betroffene Gebiet, im Erholungsgebiet gelegen stellt sich im Bestand bereits als bebaut dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Des Weiteren werden die Bodenprofile verändert und die Bodenfunktion nachhaltig gestört. Der Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung und Überbauung soll im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ausgeglichen werden.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.12 Planausschnitt 12, Morsbach

Wohnbaufläche

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland dar. Die Gehölze sind nicht mehr vorhanden. Das kartierte Biotop mit der Nummer 151.07 befindet sich außerhalb. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft. Zu einem geringen Teil liegt die Fläche im Süden im Landschaftsschutzgebiet. Auf die im Regionalplan (Teil BI, Begründung BI 10.3) genannten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des Landschaftsschutzgebiets wird hingewiesen.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.1.13 Planausschnitt 13, Morsbach Süd

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nord

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Fazit: Durch die Rückführung der Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, sondern eine landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Verbesserung.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Mitte

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Fazit: Durch die Rückführung der Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, sondern eine landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Verbesserung.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Süd

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Fazit: Durch die Rückführung der Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, sondern eine landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Verbesserung.

2.1.14 Planausschnitt 14, Emsing Nord

Ausweisung Allgemeines Wohngebiet

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar und hat somit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Hecke, die eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist. Die Fläche liegt sowohl im Erholungsgebiet als auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Hecke in der nachfolgenden Bauleitplanung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Die Immissionsschutzgrenze im Steinabbau wurde auf die neue Situation angepasst und beträgt weiterhin 300m.

2.1.15 Planausschnitt 15, Emsing Süd

Allgemeines Wohngebiet

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Ackerfläche dar und hat somit eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Fläche liegt sowohl im Erholungsgebiet als auch im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Auswirkung: Allerdings findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitplanungsverfahren sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
Zu beachten sind mögliche Emissionen, die von der angrenzenden Staatsstraße 2336 abgehen. Diese sollten im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden und gegebenenfalls Maßnahmen zur Minderung ergriffen werden.

Fazit: Es ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Die Immissionsschutzgrenze im Steinabbau beträgt weiterhin 300m.

Sondergebiet Tourismus

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als genutztes Grünland dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es findet eine großflächige Versiegelung des Bodens statt. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
Zu beachten sind mögliche Emissionen, die von der angrenzenden Staatsstraße 2336 abgehen. Diese sollten im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren untersucht werden und gegebenenfalls Maßnahmen zur Minderung ergriffen werden.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Fazit: Durch die Rückführung der Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, sondern eine landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Verbesserung.

2.1.16 Planausschnitt 16, Blaubrunnen und Altdorf

Allgemeines Wohngebiet Blaubrunnen

Bestand: Das Plangebiet liegt westlich der Anlauer und tangiert das Überschwemmungsgebiet. Das betroffene Gebiet stellt sich im Bestand als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Diese Flächen haben grundsätzlich eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Es ist von einer großflächigen Versiegelung des Bodens auszugehen. Im nachfolgenden Bauleitverfahren ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung insbesondere das Schutzgut Boden genauer zu betrachten, gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen festzulegen. Die Prüfung des HQ 100 Bereiches der Anlauer ergab, dass die ausgewiesene Fläche vom HQ 100 betroffen ist. Durch die Bebauung in Ortsrandlage wird das Landschaftsbild geändert, dies soll durch eine Ortsrandeingrünung nach Norden kompensiert werden. Zudem muss beachtet werden, dass die Fläche im regionalen Grünzug liegt.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung und unter der Beachtung der Maßnahmen ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Gemischte Baufläche Burgstraße

Bestand: Das betroffene Gebiet stellt eine Bestandsanpassung dar, da die Fläche bereits mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden überbaut ist. Die Flächen haben somit eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Auswirkung: Durch die Bestandsanpassung werden keine weiteren negativen Auswirkungen erwartet.

Fazit: Aufgrund dieser Bewertung ist mit keiner zusätzlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens soweit erforderlich festgesetzt. Die Bearbeitung in der Bauleitplanung hat entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen) zu erfolgen.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

2.3 Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Aussagen zu den verschiedenen Schutzgütern basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters. Die Aussagen zu den Überschwemmungsgebieten des Weißlings basieren auf den Aussagen in der "Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Weißlings" von *Klos GmbH & Co. KG* (siehe Anlage).

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Titting plant im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung die Neuausweisung von Baugebieten im Umfang von insgesamt 5,96 ha.

Insgesamt umfasst die 10. Flächennutzungsplanänderung 42 Teilbereiche mit einem Gesamtumfang von 51,8 ha. Für die geplanten Flächenänderungen wurde ein Umweltbericht erstellt, der die einzelnen Flächen nacheinander beschreibt, bewertet und auf ihre nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter prüft. Die einzelnen Bestandsbewertungen können im Kapitel 4. der Begründung und 2.1 des Umweltberichtes nachgelesen werden.

Eine genaue Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in der jeweiligen Bebauungsplanung. Dort wird aufgezeigt, welcher Anteil an Kompensation bereits im Baugebiet selbst, bzw. durch Anlage eines Grüngürtels hin zum freien Landschaftsraum umgesetzt werden kann.

Im Wesentlichen sind Änderungen zu Bauflächen, Gewerbe- und Sondergebieten, Ökoflächen und landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Die ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind zum Teil Bestandsanpassungen und zum Teil das Ergebnis eines vorangegangenen Auswahl- und Abwägungsprozesses, bei dem auch ortsbild- und landschaftsgestalterische Aspekte berücksichtigt wurden.

Besonders exponierte und landschaftlich ungeeignete Standorte wurden ausgeschieden, dies gilt auch für Standorte mit besonders wertvollen und flächigen Biotopstrukturen. Die für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Standorte befinden sich in Siedlungsrandlage und überwiegend in Bereichen mit geringer bis mittlerer oder keiner Bedeutung für die Schutzgüter.

Die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten wurde über eine lange Zeit diskutiert und aus einem konkreten Bedarf heraus entwickelt. Teilweise entsprechen die Flächenausweisungen auch Bestandsanpassungen.