

Gemeinde

Tuntenhausen

Lkr. Rosenheim

Neuaufstellung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Mergenthaler, Seis

QS: GK

Aktenzeichen

TUN 1-02

Plandatum

05.06.2025 (2. Entwurf)

05.12.2024 (Entwurf)

09.11.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung.....	5
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2.	Ablauf der Flächennutzungsplanung	8
B	Planungsgrundlagen	10
1.	Lage und Struktur der Gemeinde	10
2.	Mobilität.....	14
2.1	MIV - Motorisierter Individualverkehr	14
2.2	Ö/SPNV – Öffentlicher/ schienengebundener Personennahverkehr / Brenner Nordzulauf.....	16
C	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	19
1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	19
2.	Regionalplan	21
3.	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	25
4.	Landschaftsplan	26
5.	Kommunales Flächenmanagement.....	27
5.1	Flächenpotenzial	29
5.2	Flächenbedarf bis 2040	39
5.3	Flächenverfügbarkeit.....	42
5.4	Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung.....	46
D	Leitbildprozess.....	47
1.	Online Beteiligung der BürgerInnen 12/2020 – 01/2021	47
2.	Erste Gemeinderatsklausur – Leitbildentwicklung – 11/2021.....	52
3.	Thementische – Herbst 2022	53
4.	Zweite Gemeinderatsklausur – 01/2023	54
5.	Dritte Gemeinderatsklausur – 03/2023	55
E	Flächennutzungsplanung	58
1.	Darstellungen und Verbindlichkeiten.....	58
2.	Allgemeine Entwicklungsziele.....	58
2.1	Siedlungsentwicklung.....	59
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	59
2.1.2	Wohnsiedlungsentwicklung	61
2.1.3	Innenentwicklung	63
2.2	Freizeit und Sport.....	64
2.3	Natur und Landschaft.....	64
2.4	Land- und Forstwirtschaft	64
2.5	Arbeit und Versorgung	64
2.6	Betreuung, Gesundheit und Soziales	67

2.7	Mobilität.....	67
3.	Bauflächen-Darstellungen des FNP	68
3.1	Doppel-Hauptorte	71
3.1.1	Tuntenhausen	71
3.1.2	Ostermünchen.....	78
3.2	Nebenorte	84
3.2.1	Ortsteil Beyharting.....	84
3.2.2	Ortsteil Schönau.....	89
3.2.3	Ortsteil Hohenthann	93
3.3	Dörfer	98
3.3.1	Ortsteil Antersberg	100
3.3.2	Ortsteil Biberg	100
3.3.3	Ortsteil Bolkam.....	101
3.3.4	Ortsteil Brettschleipfen	102
3.3.5	Ortsteil Dettendorf	102
3.3.6	Ortsteil Eisenbartling	103
3.3.7	Ortsteil Innerthann.....	104
3.3.8	Ortsteil Söhl.....	105
3.3.9	Ortsteil Thal.....	105
3.3.10	Ortsteil Lampferding	106
3.3.11	Ortsteil Aubenhausen.....	107
3.3.12	Ortsteil Sindlhausen	108
3.3.13	Ortsteil Jakobsberg	109
3.3.14	Ortsteil Schmidhausen	110
3.3.15	Ortsteil Berg/Stetten.....	111
3.4	Weiler, Einöden und Einzelgehöfte.....	112
3.4.1	Hörmating	112
3.4.2	Maxlrain und Aich.....	113
3.4.3	Fuchsholz.....	114
3.4.4	Mailling.....	115
3.4.5	SO Freiflächen-Photovoltaik zwischen Schönau und Kreisstraße RO 49 ..	117
4.	Technische Infrastruktur.....	118
4.1	Gas/ Geothermie	118
4.2	Strom	120
4.3	Ölleitung.....	120
4.4	Altlasten	121
4.5	Wasserver- und entsorgung	121
5.	Flächenbilanz der Neuaufstellung.....	122
6.	Bau- und Bodendenkmäler	124

Anhang 1: Übergeordnete Landes- und regionalplanerische Vorgaben132

Die geänderten Textpassagen der Begründung gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 05.12.2024 werden für die wiederholte öffentliche Auslegung grün hervorgehoben. Die unveränderten Textpassagen werden in Normalschrift übernommen.

A Vorbemerkung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Tuntenhausen befindet sich im Spannungsfeld zwischen dem städtischen Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München im Nordwesten und den von Tourismus geprägten Wohnorten im Voralpenland und im Bereich des Chiemsees und ist geprägt von einer zunehmend starken Wohnungsnachfrage und der Bewahrung einer hohen Lebensqualität in einem grünen und ländlich geprägten Umfeld.

Aufgrund ihrer attraktiven Lage im Entwicklungskorridor München-Salzburg sind enge räumlich-funktionale Verbindungen mit den Zentren Bad Aibling, Bruckmühl und dem Oberzentrum Rosenheim gegeben.

Um in eine eingehende Zieldiskussion einzutreten hat die Gemeinde Tuntenhausen am 09.11.2023 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Sie verfügt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets einen 40 Jahre alten rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 28.10.1982, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 23.09.1982 (Az. 422-6101 RO 13-1). Seitdem wurden 30. Änderungsverfahren eingeleitet, von denen 27 rechtswirksam wurden.

Die Untersuchungskulisse für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt sich wie folgt dar:

- In den vergangenen Jahren wurden sowohl die Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung, insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), als auch die Ziele der Raumordnung wie das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und der Regionalplan (RP18) zum Teil mehrfach geändert.
- Die Darstellungen des rechtswirksamen FNP 1983 stimmen nicht mehr mit den aktuellen digitalen Kartengrundlagen der Bayerischen Vermessungsverwaltung überein. Zudem wurde die Erstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen durch die Verwendung eines Geoinformationssystems (GIS) weiterentwickelt.
- Seit Rechtswirksamkeit des FNP wurden mehrere Änderungsverfahren eingeleitet. Der FNP ist daher nicht mehr geeignet die kommunalen Entwicklungsziele für die kommenden 10 bis 15 Jahre darzustellen.
- Zur Erreichung einer größeren Flexibilität auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen gem. §1 Abs. 1 BauNVO künftig die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der Nutzung dargestellt werden.
- Die Einwohnerzahl von Tuntenhausen wächst weiter an. Es ist davon auszugehen, dass die dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zugrundeliegende Einwohnerprognose angepasst werden muss.
- Leitbild der Innenentwicklung: Das gesetzlich verankerte Leitbild der Innenentwicklung stellt den Orientierungsrahmen sowie die Grundlage aller künftigen nachhaltigen und klimaschonenden Ortsentwicklungsmaßnahmen dar.
- Geänderte Wohnformen wie z.B. gemeinschaftsorientiertes, genossenschaftliches Wohnen und dessen Verknüpfung mit Nichtwohnnutzungen zur Stärkung der Gemeinwohlorientierung, der Quartiere und Nachbarschaften mit einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten

in der Spanne von Dienstleistung bis hin zur Produktion zählen zu den wachsenden gesellschaftlichen Anforderungen

- Die Einbettung von Gewerbe in ein landschaftlich reizvolles Wohn- und Arbeitsumfeld mit kurzen Wegen zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Freizeit- und Naherholungszielen sowie Nahversorgern entwickelt sich als zunehmend wichtiges Kriterium für die Standortwahl von Betrieben.
- Die Entwicklung einer neuen Mobilität im Hinblick auf die sich ausdifferenzierenden Bedürfnisse der verschiedenen Alters- und Nutzergruppen zählt zu den anspruchsvollsten Zukunftsaufgaben in allen Räumen.
- Eine angemessene Beteiligung der Bevölkerung: Die wachsende Zahl an Initiativen und die Mitwirkungsbereitschaft einer immer komplexer werdenden Gesellschaft an der Ortsentwicklung erfordern insgesamt neue Beteiligungsformen. Auch fordert die Digitalisierung der Gesellschaft eine stärkere Einbindung der Generationen Z und Alpha (Kinder und Jugendliche in der Bauleitplanung) in die Zieldiskussion des langfristig angelegten Ortsentwicklungsplanes.
- Ein gemeinsames Raumverständnis: Der Flächennutzungsplan ist der geeignete Planungsprozess, um in eine interkommunale Abstimmung einzutreten. Diese Abstimmung für die zunehmend nur gemeinsam zu bewältigenden Aufgaben ist sektoral übergreifend und fließt in die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Tuntenhausen unmittelbar ein.

Ziel dieses neuen Flächennutzungsplans ist es daher die kommunalen Entwicklungsziele langfristig (10 -15 Jahre) zu justieren und die Rahmenbedingungen für künftige bauliche Entwicklungen festzulegen. Dies schließt sowohl

1. die Wohnraumbeschaffung und die Entwicklung neuer Arbeitsorte mit ein,
2. die Arbeit an einer identitätsstiftenden unverwechselbaren Freiraumqualität in der Gemeinde Tuntenhausen
3. und eine Orts- und Landschaftsentwicklung, die wegweisend sein soll in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung unter Beachtung regionaler und landkreisweiter Abhängigkeiten und Entwicklungsvorstellungen.

Grundlage für den aktuellen Planungsprozess und die Entwicklung neuer landschaftsplanerischer Leitbilder, Ziele und Maßnahmen ist die Zusammenstellung und Auswertung der aktuell verfügbaren planungsrelevanten Daten zu Natur und Landschaft.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag widmet sich vor dem Hintergrund immer knapper werdender Ressourcen und wachsender vielfältiger Nutzungsansprüche und Anforderungen an die Klimaanpassung den Planungszielen zu Natur und Landschaft und versucht diese Güter, auch unter Berücksichtigung anderer Nutzungsansprüche, weiterzuentwickeln und zu qualifizieren.

Bei allen landschaftsplanerischen Maßnahmen und Fragestellungen werden daher immer mitgedacht:

- die Erholungsnutzung
- ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld
- der Klimaschutz
- die Landwirtschaft
- das Landschaftsbild
- der Naturhaushalt
- der Artenschutz
- die Biotopvernetzung.

Der Landschaftsplan wird zunächst als ökologisches Fachgutachten gemäß den Richtlinien für Landschaftspläne des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) vom April 2021 überarbeitet.

Der FNP soll die voraussehbaren flächenbezogenen Nutzungen und Entwicklungen für die nächsten 10-15 Jahre in den Grundzügen darstellen und ist dabei an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der FNP ist als **vorbereitender Bauleitplan** rechtswirksam und bindend für die Gemeinde sowie für öffentliche Planungsträger, nicht aber für die BürgerInnen. Der Landschaftsplan ist ebenfalls dieser Planungsebene zugeordnet, hat jedoch lediglich empfehlenden Charakter. Das bedeutet, dass zwar die Inhalte des Planwerkes von allen öffentlichen Planungsträgern zu beachten sind (Behördenverbindlichkeit), jedoch keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber dem einzelnen BürgerInnen entsteht, d.h. auch kein Baurecht entsteht.

Der Landschaftsplan wird zunächst als ökologisches Fachgutachten gemäß den Richtlinien für Landschaftspläne des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) vom April 2021 erstellt. Die erarbeiteten kommunalen Zielsetzungen und Maßnahmen, die eine Rechtswirksamkeit erlangen sollen, werden zur Einarbeitung in den Flächennutzungsplan vorgeschlagen. Diese integrierte Fassung "Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan" durchläuft mit den Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB einen offenen, transparenten Planungsprozess und wird mit der Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim wirksam. Der Landschaftsplan bleibt parallel dazu als Fachgutachten bestehen.

Die wachsende Zahl an Initiativen und die Mitwirkungsbereitschaft der Öffentlichkeit an einer gemeinwohlorientierten Ortsentwicklung erfordert zunehmend neue Beteiligungsformen. Auch ist durch die Digitalisierung der Gesellschaft eine stärkere Einbindung der Generationen Z und Alpha (Kinder und Jugendliche in der Bauleitplanung) in die Zieldiskussion des langfristig angelegten Ortsentwicklungsplanes notwendig. Daher wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein offener und transparenter Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt.

Die Ausarbeitung der beiden Planwerke wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Ablauf der Flächennutzungsplanung

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB - ist der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst somit das gesamte Gemeindegebiet von Tuntenhausen.

Die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erfolgte in folgenden Schritten:

I. Fachliche Information: Die als Entscheidungsgrundlage notwendigen Fachinformationen wurden durch die PlanerInnen und die Gemeindeverwaltung gesammelt, ausgewertet und aufbereitet.

II. Zielentwicklung: Die Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgte durch den Gemeinderat in einem offenen und transparenten Diskussions-Prozess mit Online-Bürgerbeteiligung.

III. Formelles Verfahren: Das formelle Aufstellungsverfahren wird entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

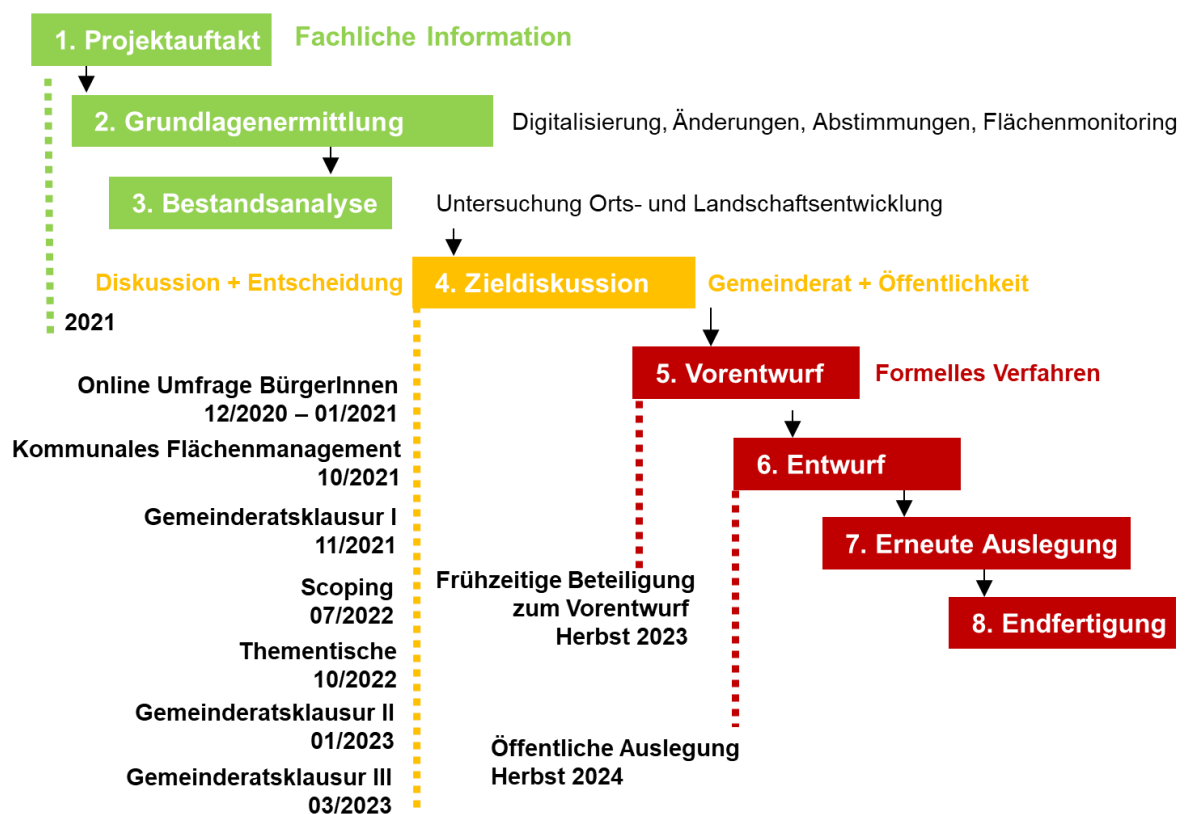


Abb. 1 Ablaufschema der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung, Gemeinde Tuntenhausen, Quelle: PV München, Stand 06/2025

Ab 2020 begannen die Arbeiten am neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuntenhausen mit der Digitalisierung der rechtswirksamen Planzeichnung, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden an die aktuellen digitalen Kartengrundlagen der Landesvermessungsverwaltung angepasst. Ebenso wurden die Höhenlinien aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) übernommen.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden unter anderem die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert und in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen von Ortsbegehungen und

durch Gespräche wurden die aktuellen Nutzungen erhoben sowie Konfliktpunkte und Restriktionen erörtert. Strukturdaten wurden ausgewertet.

Parallel hierzu wurde für den zu erbringenden Nachweis des zukünftigen Bedarfs ein kommunales Flächenmanagement erarbeitet, das neben den Potenzialen der Innenentwicklung auch die Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ermittelt hat (vgl. Ziffer B 3).

Auf Basis der Analysen und Grundlagen sowie der Untersuchung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten setzte eine umfassende Zieldiskussion mit Gemeinderat und Experten ein: Hier auf nimmt Kapitel D Leitbildprozess ausführlich Bezug.

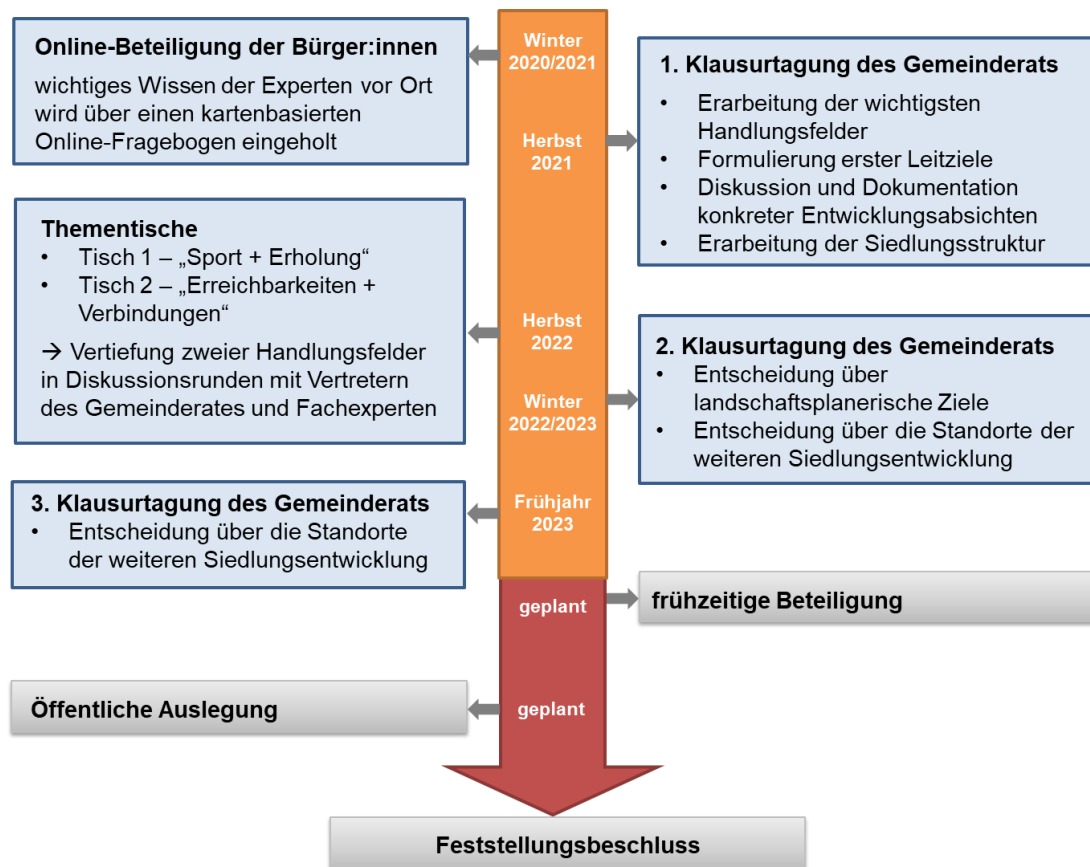


Abb. 2 Zieldiskussion der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung, Gemeinde Tuntenhausen, Quelle: PV München, Stand 08/2023

Die Zieldiskussion mündete in das formelle Verfahren.

B Planungsgrundlagen

1. Lage und Struktur der Gemeinde

Die Gemeinde Tuntenhausen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im nordwestlichen Teil der Planungsregion Südostoberbayern (18) und gehört zum Landkreis Rosenheim. Die Entfernung zur Landeshauptstadt München (Metropole) beträgt ca. 40 km bzw. 30 Minuten im SPNV (schienengebundener Personennahverkehr). Die kreisfreie Stadt Rosenheim als nächstgelegenes Oberzentrum ist ca. 12 km/ 10 min SPNV entfernt. Das nächste Mittelzentrum Bad Aibling grenzt südlich unmittelbar an die Gemeinde Tuntenhausen an. Der Chiemsee befindet sich ca. 35 km östlich von Tuntenhausen.

Folgende Gemeinden grenzen an das Gemeindegebiet Tuntenhausen an:

- Im Osten: gemeindefreies Gebiet Rotter Forst-Nord/ Forst-Süd
- Im Südosten: Gemeinde Großkarolinenfeld (Planungsregion 18)
- Im Süden: Stadt Bad Aibling (Planungsregion 18)
- Im Südwesten: Markt Bruckmühl (Planungsregion 18)
- Im Nordwesten: Gemeinde Baiern (Planungsregion 14)
- Im Norden: Gemeinde Aßling (Planungsregion 14)
- Im Nordosten: Gemeinde Emmering (Planungsregion 14)

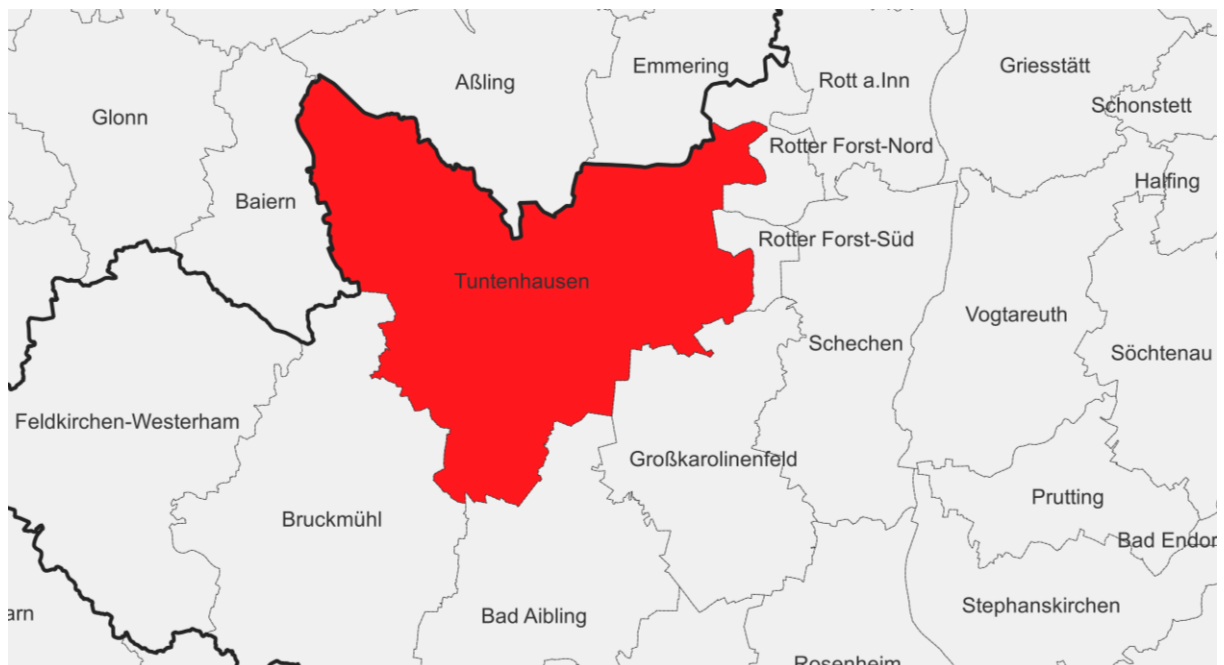


Abb. 3 Lage der Gemeinde Tuntenhausen, ohne Maßstab, Quelle: Eigene Darstellung, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2023

Die Bevölkerung der Gemeinde Tuntenhausen verortet ihre Heimat deutlich im Landkreis Rosenheim mit starkem Bezug zum Voralpenraum. Die Metropolregion mit Landeshauptstadt

München oder auch der Umlandbezug zu Rosenheim stellen ein untergeordnetes Identitätsmerkmal im Vergleich. (Online Umfrage siehe Ziffer D Leitbildprozess)

Wo verorten Sie Tuntenhausen? Welcher dieser Aussagen stimmen Sie spontan am meisten zu?

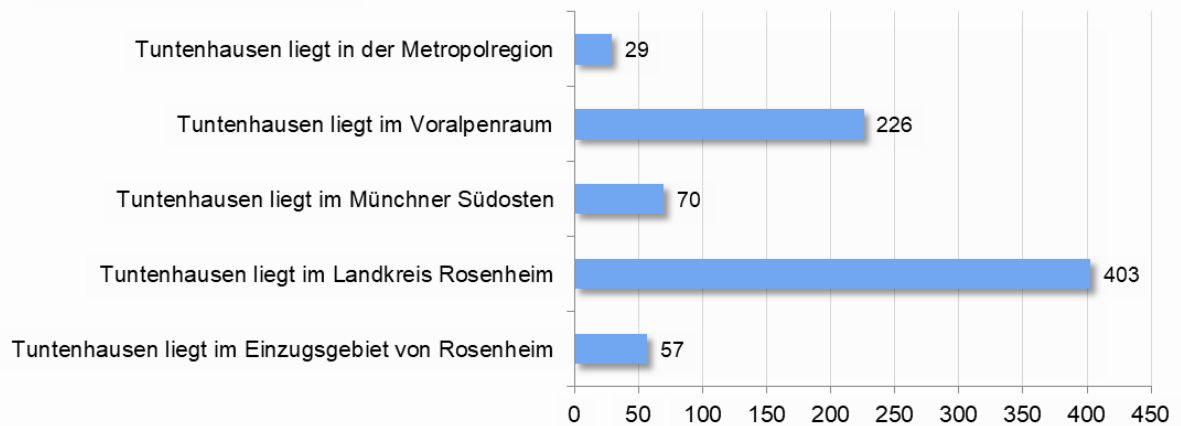


Abb. 4 Verortung Gemeinde Tuntenhausen, Online Umfrage Bevölkerung Tuntenhausen, PV München 2020

Die Gemeinde verfügt über eine Fläche von ca. 69 km² und zählt heute etwa 7.500 EinwohnerInnen (Stand 2021).

Die Gemeinde wurde 1978 im Rahmen der Gemeindegebietsreform aus den vier selbstständigen Einzelgemeinden Tuntenhausen, Lampferding, Beyharting sowie Hohenthann zu einer Großgemeinde zusammengeschlossen. Insgesamt setzt sich Tuntenhausen aus 57 benannten Ortsteilen zusammen und ist bis heute überwiegend landwirtschaftlich strukturiert.

Diese spezifische Tuntenhausener Siedlungsstruktur wird dem Zieldiskussionsprozess des Gemeinderates zu einem nachhaltigen und langfristig tragfähigen städtebaulichen Leitbild zugrunde gelegt (vgl. Ziffer D Leitbildprozess). Die aktuelle Verteilung der Bevölkerung im Raum, die Art und Dichte der Bebauung, die Verteilung der Nutzungen, der Infrastruktur und zentraler Einrichtungen sind schließlich rahmengebend für künftige Entwicklungen. Die Bestandsaufnahme beschäftigt sich daher zunächst mit der Typisierung der Ortsteile. Die Typisierung erfolgt nach demografischen und funktionalen Aspekten.

Pfarrdorf - P	PV	Kirchdorf - K	PV	Dorf - D	PV	Weiler - W	PV	Einöde - E	PV
Beyharting	NO	Biberg	D	Antersberg	D	Bichl	W	Bach	E
Lampferding	D	Dettendorf	D	Aubenhausen	D	Eisenbartling	D	Bichl	E
Ostermünchen	D-HO	Hohenthann	NO	Berg	D	Emling	W	Eggarten	E
Schönau	NO	Jakobsberg	D	Bolkham	D	Fischbach	W	Fuchsholz	E
Tuntenhausen	D-HO	Maxlrain	D	Brettschleipfen	D	Höglhaus	W	Großrain	E
				Haus	W	Holzbiel	W	Guperding	E
				Innerthann	D	Hopfen	W	Knogel	E
				Oberrain	W	Hörmating	W	Kronbnbichl	E
				Schmidhausen	D	Karlsried	W	Mühlholz	E
				Sindlhausen	D	Mailling	W	Neureith	E
				Sohl	D	Moosmühle	W	Pangraz	E
				Stetten	D	Nordhof	E	Schlafthal	E
				Thal	D	Oed	E	Schwaig	E
				Weiching	D	Schweizerberg	W	Schweizerzing	E
						Unterrain	W	Seisrain	W
								Stetten	E
								Voglrind	E
								Weng	E

Abb. 5 Typisierung der Siedlungsstruktur der Gemeinde Tuntenhausen, PV München 2021;
Abkürzungen: NO Nebenort, D Dorf, HO Hauptort, D-HO Doppelhauptort, W Weiler, E Einöde

Die Kategorisierung erfolgt nachfolgenden Kriterien:

Hauptort[e]	höchste Einwohnerzahlen Hauptsiedlungsbereiche mit Einwohner- und Arbeitsplatzschwerpunkt Verwaltungssitz + Bündelung von Infrastrukturen, Schule, Kindertagesbetreuung, Hotellerie, Versorgungsnutzungen, Bahnhofpunkt
Nebenort[e]	hohe Einwohnerzahlen Hauptsiedlungsbereich mit Einwohner- und Arbeitsplatzschwerpunkt Vorhandensein von Infrastrukturen wie z.B. Grundschule, Kindertagesbetreuung, Bank, Versorgungsnutzungen, Dienstleistungen
Dörfer	Ca. mehr als 60 Einwohner Vorhandensein von gewerblicher Nutzung z.B. Metallbau, Kfz-Betriebe, Schreinerei eine gewisse Versorgungsstruktur z.B. Metzgerei, Getränkemarkt, Gasthaus
Weiler/ Einöden	ca. 15 und mehr Einwohner nicht im FNP dargestellt: dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen tendenziell keine bauliche Entwicklung

Die Einwohnerverteilung im Gemeindegebiet zeigt sich 12/2020 wie folgt:

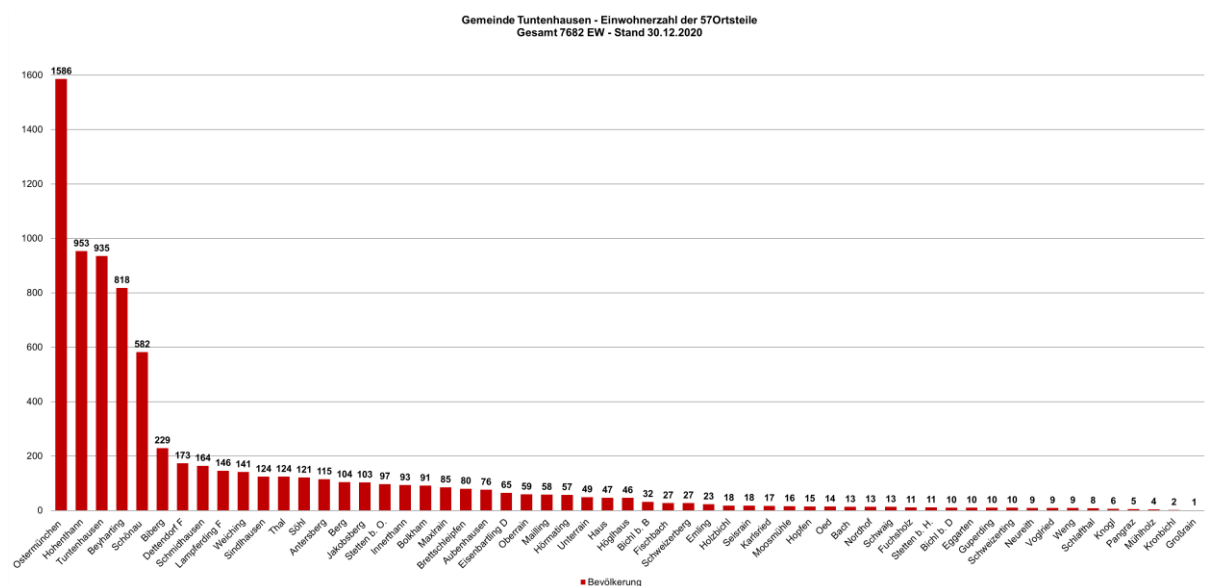


Abb. 6 Einwohnerverteilung in der Gemeinde Tuntenhausen zum 31.12.2020, PV München 2021

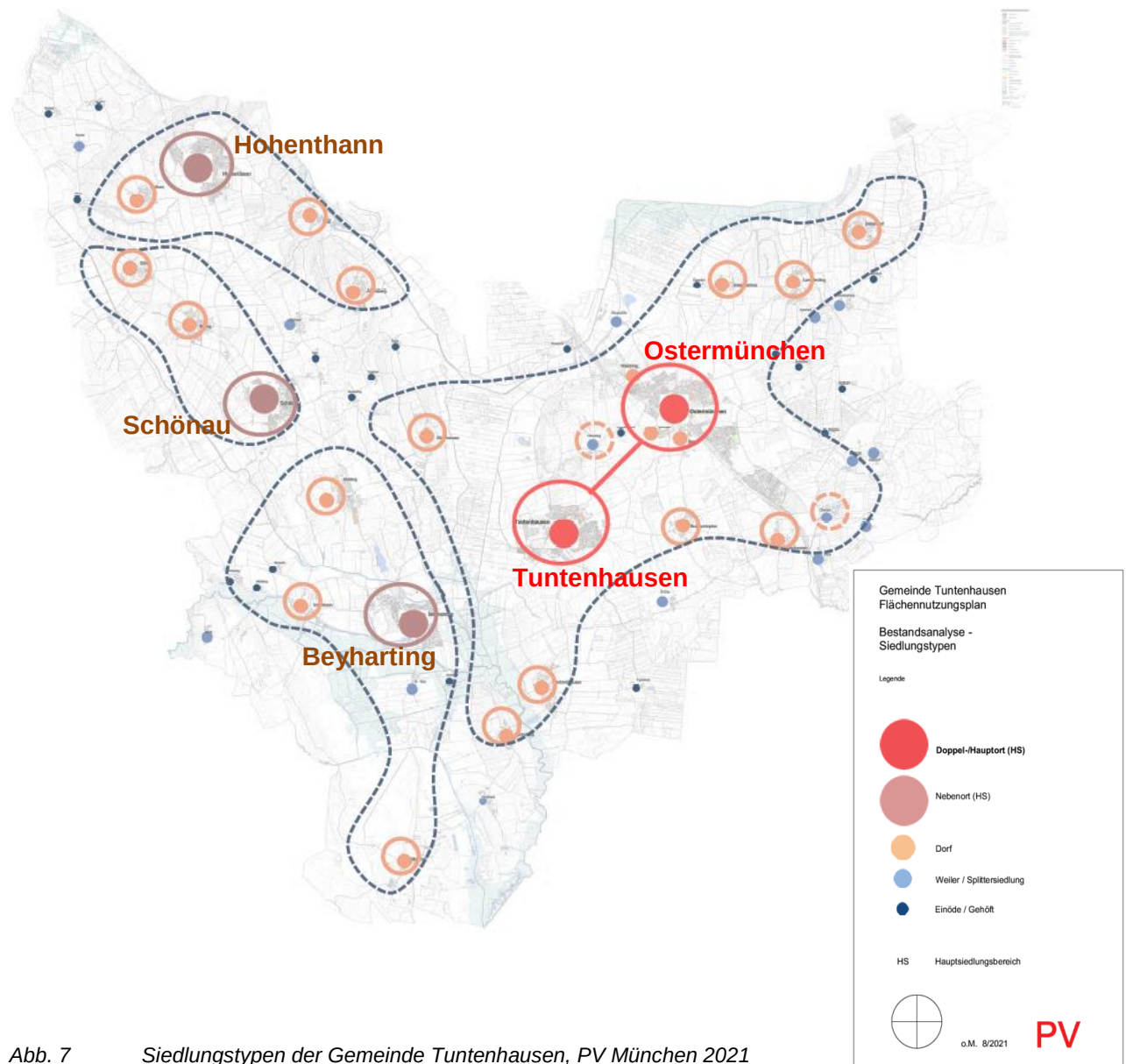


Abb. 7 Siedlungstypen der Gemeinde Tuntenhausen, PV München 2021

Das Ergebnis der ortsplanerischen Analyse zeigt folgendes Bild: Hauptsiedlungsbereiche bilden die **beiden Doppel-Hauptorte Tuntenhausen und Ostermünchen (rot)** sowie die **größeren Nebenorte Hohenthann, Beyharting und Schöna (braun)**. Diese fünf Ortsteile stellen die notwendige infrastrukturelle Ausstattung für eine allgemeine städtebauliche Entwicklung und beherbergen zwei Drittel der Bevölkerung Tuntenhausens.

➔ Informationen zu naturräumlicher Gliederung, Topografie/ Relief finden sich unter **Ziffer C1 des Landschaftsplans**.

2. **Mobilität**

2.1 **MIV - Motorisierter Individualverkehr**

Die Gemeinde Tuntenhausen verfügt über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Durch die Staatsstraßen St 2079, 2080, 2089 ist neben einer guten Erreichbarkeit der großen Kreisstadt Rosenheim und der Metropole München, auch eine gute Anbindung an die südlich verlaufenden Alpen sichergestellt. Innerhalb der Gemeinde verbindet zudem die St 2358 die drei Ortsteile Beyharting – Tuntenhausen – Ostermünchen miteinander. Ergänzt werden diese durch fünf Kreisstraßen RO 18, 45, 49, 50 und 51.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen folgende überörtliche Verkehrswege:

Staatsstraße St 2079 Neuperlach – Kolbing

- Anbindung nach München
- Anbindung nach Aßling

Staatsstraße St 2080 Wifling – Moos b. Pfaffenhofen a. Inn

- Anbindung nach Aßling
- Anbindung nach Großkarolinenfeld

Staatsstraße St 2089 Grafing b. München – Kiefersfelden

- Anbindung nach Grafing b. München
- Anbindung nach Bad Aibling

Staatsstraße St 2358 Beyharting – Ostermünchen

- Verbindung innerhalb der Gemeinde West – Ost

Kreisstraße RO 18 Tuntenhausen – Thalacker – RO19

Kreisstraße RO 45 Ostermünchen – RO 41 in Rott am Inn

Kreisstraße RO 49 Beyharting – Unterholzham Biberg

Kreisstraße RO 50 Ostermünchen – Eisenbartling – EBE 10

Kreisstraße RO 51 Biberg – RO 49

Verkehrsbelastung

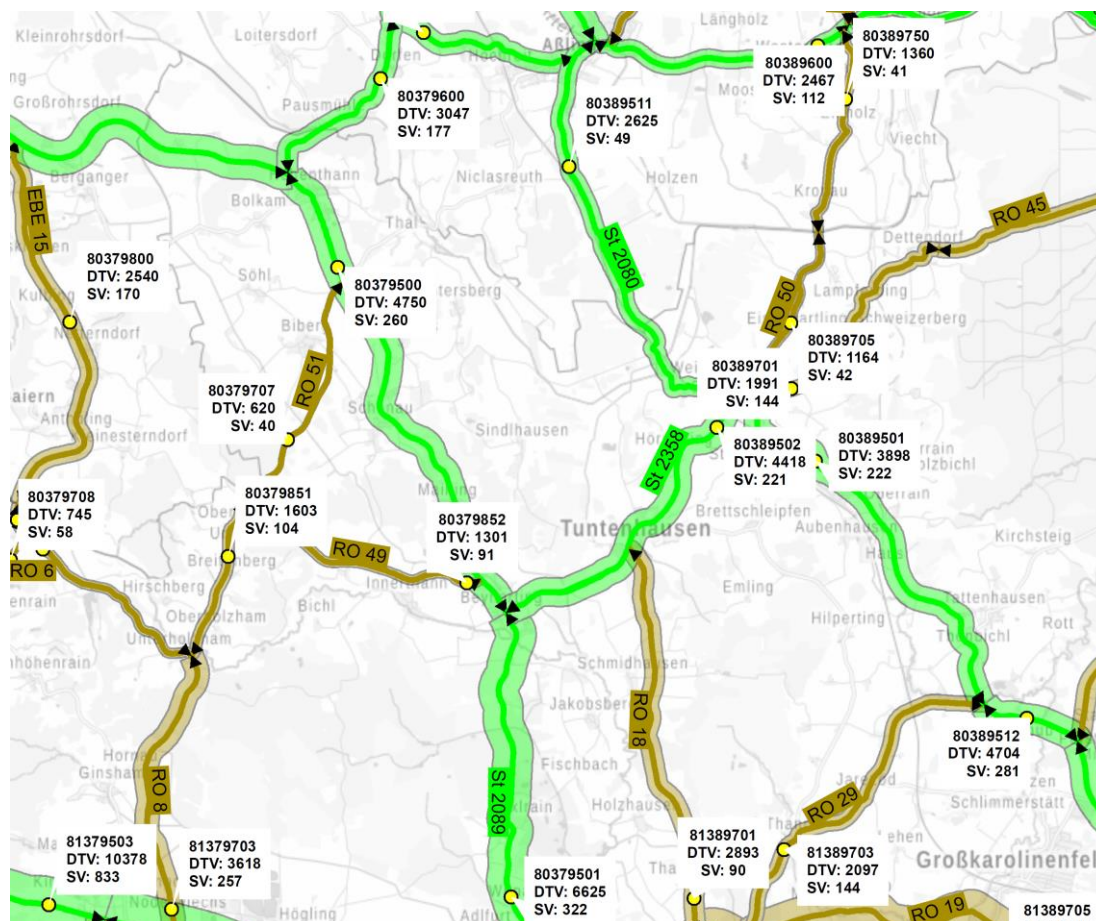


Abb. 8 Verkehrsdaten 2021 Bayern Lage der Gemeinde Tuntenhausen, ohne Maßstab,
Quelle: © BAYSIS u. Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2023

Aufgrund ihrer unterschiedlichen überörtlichen Bedeutung sind die Straßen je nach Einstufung unterschiedlich stark belastet. Aus Abb. 8 geht hervor, dass die größte Verkehrsbelastung im Gemeindegebiet auf der St 2089 besteht. Sie dient als Verbindungsstraße nach Bad Aibling und Rosenheim.

Messpunkt	DTV Kfz (KFZ/ 24 h)	davon Schwerlastver- kehr	Anteil Schwerlastverkehr
St 2089 (Beyharting – KVP Texas- Kreis- sel)	6.625	322	4,8 %
St 2079 Glonn (St 2351) – St 2089 Hohenthann	5.567	316	5,7 %
St 2089 (Hohentann) – Beyharting (St 2358)	4.750	260	5,5 %
St 2358 (Beyharting – Ostermünchen)	4.418	221	5,0 %
St 2080 (Ostermünchen – Tattenhau- sen)	3.898	222	5,7 %
St 2079 (Hohenthann) – Lorenzenberg (St 2089)	3.047	177	5,8 %
RO 18 (Tuntenhausen – Heimathsberg)	2.893	90	3,1 %
St 2080 (Aßling – Ostermünchen)	2.625	49	1,8 %
RO 45 (Tuntenhausen – Dettendorf)	1.991	144	7,2 %
RO 49 (Oberwall – Beyharting)	1.301	91	7,0 %
RO 50 (Tuntenhausen – Kronau)	1.164	42	3,6 %
RO 51 (Oberwall – Kreuzung St 2089)	620	40	6,4 %

2.2 Ö/SPNV – Öffentlicher/ schienengebundener Personennahverkehr / Brenner Nordzulauf

Die Gemeinde Tuntenhausen verfügt mit dem Regionalbahnhof in Ostermünchen über eine Anbindung nach Salzburg und München im Halb- bzw. Stundentakt. Damit ist die Landeshauptstadt München mindestens stündlich innerhalb einer halben Stunde Fahrzeit zu erreichen. Nach Salzburg dauert die Fahrzeit etwa eine Stunde.

Bahnprojekt Brenner-Nordzulauf

Im Flächennutzungsplanbereich verläuft die **ABS 36 Brennernordzulauf**. Die Gemeindeentwicklung von Tuntenhausen ist von der Trassenentscheidung des Brenner-Nordzulaufs unmittelbar durch die beiden Planungsabschnitte Grafing – Ostermünchen und Ostermünchen – Innleiten betroffen.

Im Planungsabschnitt Grafing – Ostermünchen entwickelt die Deutsche Bahn eine zweigleisige Neubaustrecke. Der Abschnitt erstreckt sich im Alpenvorland zwischen Grafing und der Verknüpfungsstelle nördlich von Rosenheim. Im Juli 2022 wurde die Variante „Limone“ ausgewählt, die von der Verknüpfungsstelle Ostermünchen unter anderem über zwei Brücken und einen Tunnel nach Grafing Bahnhof führt, ab da direkt neben der Strecke München–Rosenheim verläuft, um wenige Kilometer weiter bei Kirchseeon höhenfrei in diese einzufädeln.

Der zweite Planungsabschnitt Ostermünchen–Innleiten befindet sich nördlich des Bahnknotens Rosenheim und ist rund 14 km lang. Im April 2021 wurde die Variante „Violett“ ausgewählt, die zwischen der neuen Verknüpfungsstelle bei Ostermünchen und dem Nordportal des Tunnels Ringelfeld bei Innleiten verläuft. Für die neue Verknüpfungsstelle in Ostermünchen sollen die bestehende Strecke sowie der Bahnhof nach Westen verlegt werden. Die Verknüpfungsstelle Ostermünchen beinhaltet das bereits heute bestehende Überholgleis sowie die Bahnsteige für den neuen Bahnhof. In der Phase der Vorplanung wurde zudem eine alternative Ausbildung der Verknüpfungsstelle ohne Verlegung des Bahnhofs bzw. der Bestandsstrecke untersucht. Im August 2023 wurden die lokalen Variantenentscheide vorgestellt, die u.a. die Verlegung und den Neubau eines barrierefreien Bahnhofs Ostermünchen beinhaltete. Der Bahnhof Ostermünchen soll entsprechend nach Nordwesten in den Bereich der Kreuzung mit der Staatsstraße 2358 verlegt, barrierefrei ausgebaut werden und eine moderne Park+Ride-Anlage mit einer Bushaltestelle erhalten. Die Bestandsstrecke soll in den Bereich der Neubausstrecke umverlegt und zurückgebaut werden.

Als möglicher Termin für einen Baubeginn wird der Anfang der 2030er Jahre genannt, für eine Fertigstellung das Jahr 2040, gegen Ende der Laufzeit des neuen FNP.

Die Auswahl-Trasse verläuft auf Tuntenhauser Flur oberirdisch und wird als geplantes Großinfrastrukturprojekt im FNP vermerkt. Mit großer Geschlossenheit hat sich der Gemeinderat verständigt die Themen der Raumordnung an anderer Stelle – nicht jedoch im Rahmen der FNP Neuaufstellung - weiter zu vertiefen.

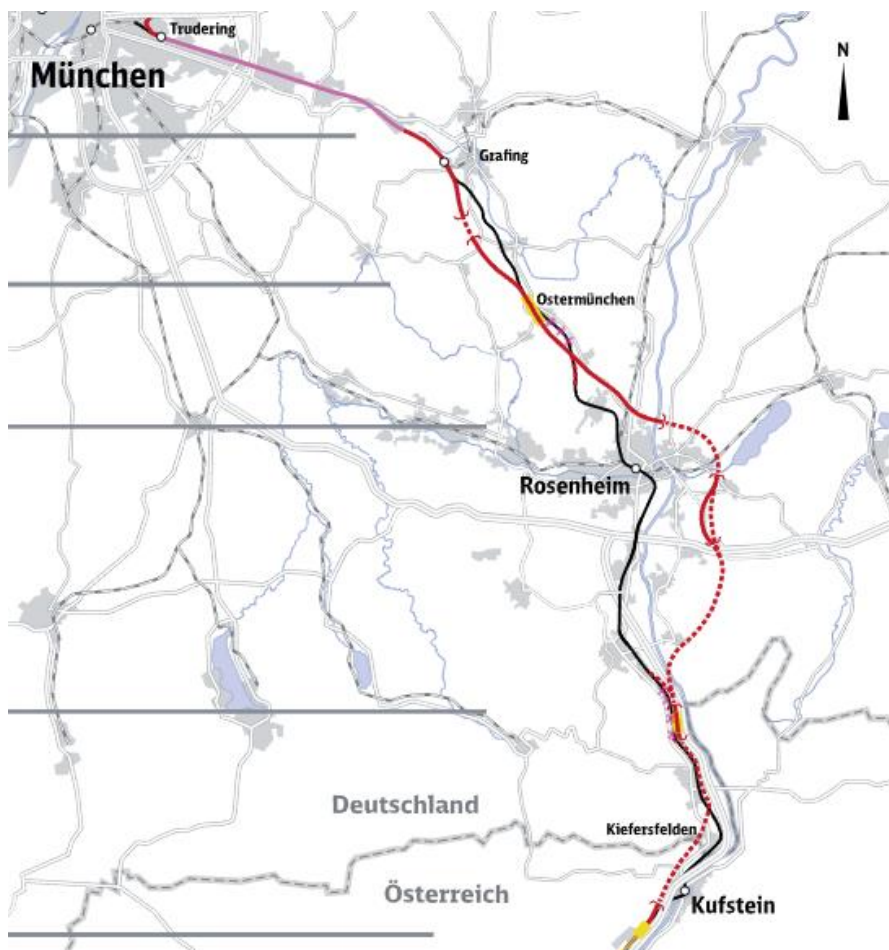


Abb. 9 Brenner Nordzug – Überblick Planungsabschnitte,
Quelle: <https://www.brennernordzug.eu/ueberblick-planungsabschnitte.html>, Stand 09/2023

Alle Bahngewidmeten Flächen werden als solche ausgewiesen im FNP:

1. Flächen für Sportplatz Sportverein Ostermünchen (SVO)

Von der Maßnahme Brenner-Nordzulauf sind große Teile der Sportanlage des Sportvereins Ostermünchen im Ortsteil Berg betroffen. Hier wird zukünftig die neue Trasse verlaufen. Das Projektteam ist sich der Bedeutung der Sportanlage bewusst. Mit der Gemeinde ist man stets in offenem Austausch darüber. Im Flächennutzungsplanprozess ist es der Gemeinde gelungen neue potentielle Flächen für die Verlegung der Sportanlagen im Nahbereich des bisherigen Standortes aufzunehmen.

2. Darstellung der Auswahltrasse

Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellung der Auswahltrasse aus dem Trassenauswahlverfahren. Hierzu ist anzumerken, dass die Planungen nun den Stand Vorplanung erreicht haben. Hierdurch haben sich noch kleinere Anpassungen/ Optimierungen am Trassenverlauf ergeben. Die aktuellen Planunterlagen sind frei zugänglich im Internet veröffentlicht.

Die Unterlagen/ Lagepläne des Planungsabschnitt 2: Ostermünchen-Innleiten können unter folgendem LINK heruntergeladen werden:

<https://www.brenner-nordzulauf.eu/mediathek/planungsunterlagen-vorplanung.html>.

Auch die Vorplanung stellt derzeit nur einen Planungsstand dar, welcher im Rahmen der weiteren Leistungsphasen fortgeschrieben und angepasst wird. Über den aktuellen Stand der Planungen wird auch zukünftig regelmäßig seitens der DB informiert.

Die Auswahltrasse ist im Flächennutzungsplan mit „Limonen“ bezeichnet. Im Planungsgebiet der Gemeinde Tuntenhausen heißt die Vorzugstrasse „Violett“. Die Trasse „Limonen“ betrifft den Planungsabschnitt PA1 (Grafing-Aßling/Ostermünchen).

3. Landschaftsplan/ Themenkarte 3: Zielgebiete Natur- und Artenschutz

Der Landschaftsplan enthält eine schematische Darstellung der Auswahltrasse aus dem Trassenauswahlverfahren. Hierbei handelt es sich um einen frühen Planungsstand, welcher im Rahmen der Vorplanung bereits optimiert worden ist und in den weiteren Planungsphasen weiter fortgeschrieben bzw. angepasst wird. Im Landschaftsplan kommt es im Bereich des geplanten Trassenverlaufs des Brenner-Nordzulauf zu Konflikten mit den hier ausgewiesenen bzw. direkt angrenzenden Flächen mit Maßnahmenvorschlägen und Zielsetzungen. Hierbei handelt es sich vor allem um Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für die Ökologie, u.a. nördlich von Stetten, nördlich von Schweizerting und südlich von Aubenhausen.

4. Allgemeine Erweiterungen im Flächennutzungsplan (Wohngebiete/ Mischgebiete etc.)

Im Flächennutzungsplan werden in verschiedenen Bereichen Erweiterungen von z.B. Wohn- und Mischgebieten ausgewiesen. Diese reichen zum Teil bis an die bestehende Bahnstrecke heran (z.B. Wohn- und Mischgebiet Weiching südl. der St2080, Grafinger Str.). Nach aktuellem Stand der Planungen des Brenner-Nordzulaufs sind diesbezüglich keine Konflikte mit der neuen Trasse erkennbar. Seitens der DB wird darauf hingewiesen, dass die Planungen noch nicht final sind und sich in den weiteren Planungsphasen Änderungen ergeben, die ggf. zu Konflikten führen können.

Die Gemeinde Tuntenhausen ist aktuell durch folgende Buslinien an den ÖPNV angeschlossen:

Linie 45	Bad Aibling – Grafing
Linie 46	Bad Aibling – Rosenheim
Linie 9495	Ostermünchen – Rosenheim
Linie 9585	Beyharting – Bruckmühl

- ➔ Die Themen „Rad- und Fußwegenetz“ sowie „Erholungsnutzung“ sind Bestandteil des Umweltberichts Ziffern **D6**.

C Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit 01.06.2023 in Kraft. Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Landesplanerische Einordnung

Die Gemeinde Tuntenhausen wird im aktuellen LEP Bayern (2023) dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Sie befindet sich zwischen den beiden Verdichtungsräumen „Rosenheim“ und „München“. Eine zentralörtliche Funktion mit überörtlicher Bedeutung wird ihr dabei nicht zugewiesen. Das nächste Oberzentrum ist Rosenheim, das mit der Regionalbahn erreicht werden kann. Im Süden grenzt die Gemeinde unmittelbar an das Mittelzentrum Bad Aibling an. Im Norden befindet sich das Doppel-Mittelzentrum Ebersberg – Grafing b. München.

Alle Teilräume sind mit ihren Stärken und Potenzialen nachhaltig weiter zu entwickeln und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit einer hohen Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Bei Konflikten zwischen Raumansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (vgl. LEP Z 1.1.1 und Z 1.1.2). Zudem ist insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung der demographische Wandel zu berücksichtigen (vgl. LEP Z 1.2.1).

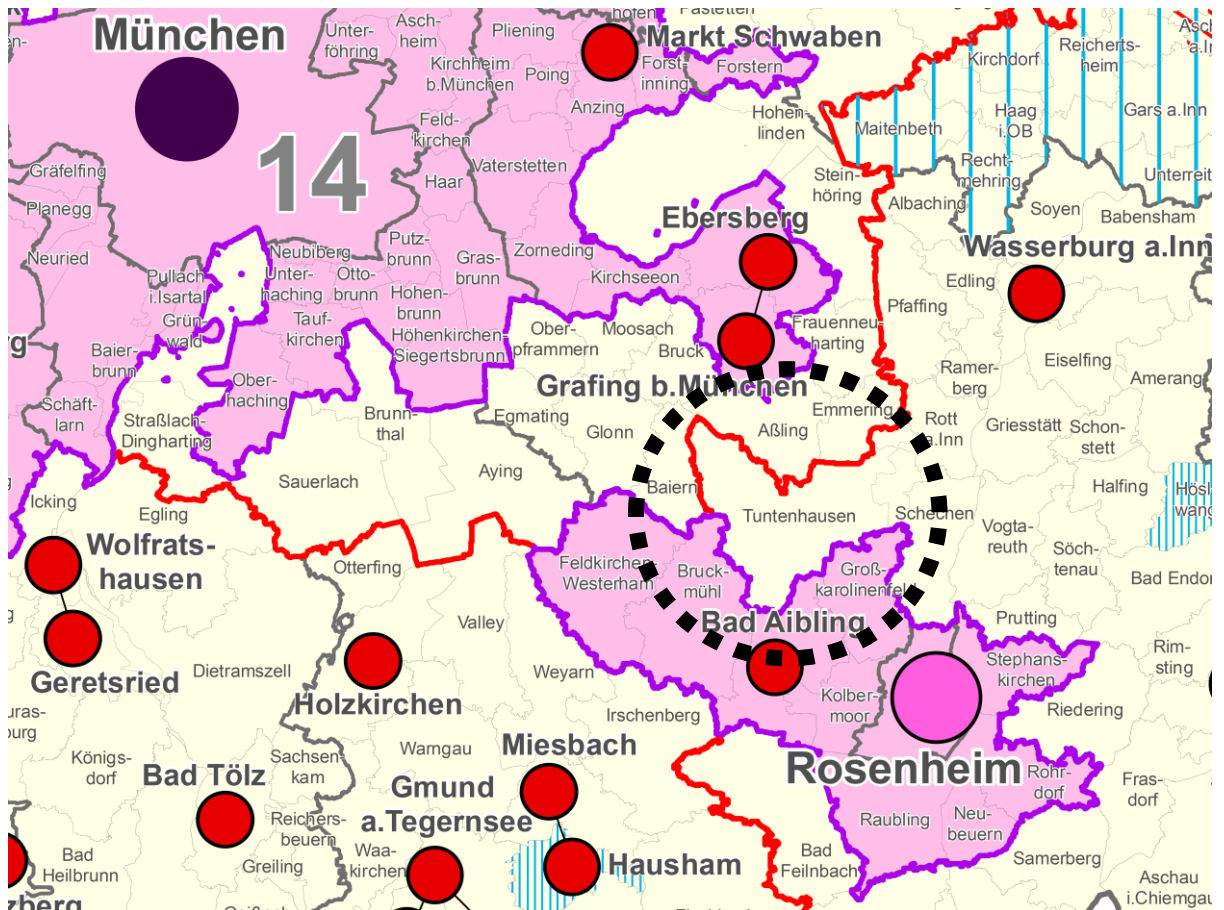


Abb. 10 LEP Bayern (2023) Anhang 2 – Strukturkarte, Stand 15.11.2022

Insbesondere folgende landesplanerische Zielsetzungen sind bei einer örtlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z 3.2)
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“
- Vermeidung von Zersiedelung (G 3.3)
„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- Anbindungsgebot (Z 3.3)
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“
- Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z 4.1.1)
„Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“
- Einzelhandelsgroßprojekte (Z 5.3)
„Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für

Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.“

Lage der Gemeinde (Z 5.3.2)

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen (...).

- Soziale und Kulturelle Infrastruktur (Z 8)
„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen“.

Weitere Ziele und Grundsätze des LEP Bayerns, die für die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Tuntenhausen von Bedeutung sind, sind im Landschaftsplan unter Punkt A 2.1 aufgelistet.

2. Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden für die insgesamt 18 Regionen in Regionalplänen weiter konkretisiert und ergänzt. Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Die Gemeinde Tuntenhausen befindet sich innerhalb der Planungsregion 18 Südostoberbayern (RP 18).

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18 – 2020) wurde am 05.03.2020 durch die Regierung von Oberbayern als verbindlich erklärt und ist zum 30.05.2020 in Kraft getreten.

Er legt die Gemeinde als Grundzentrum fest. Der Nahbereich umfasst die Gemeinde die Gemeinde Tuntenhausen. Das nächste Mittelzentrum ist die Stadt Bad Aibling und das nächste Oberzentrum die Große Kreisstadt Rosenheim.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

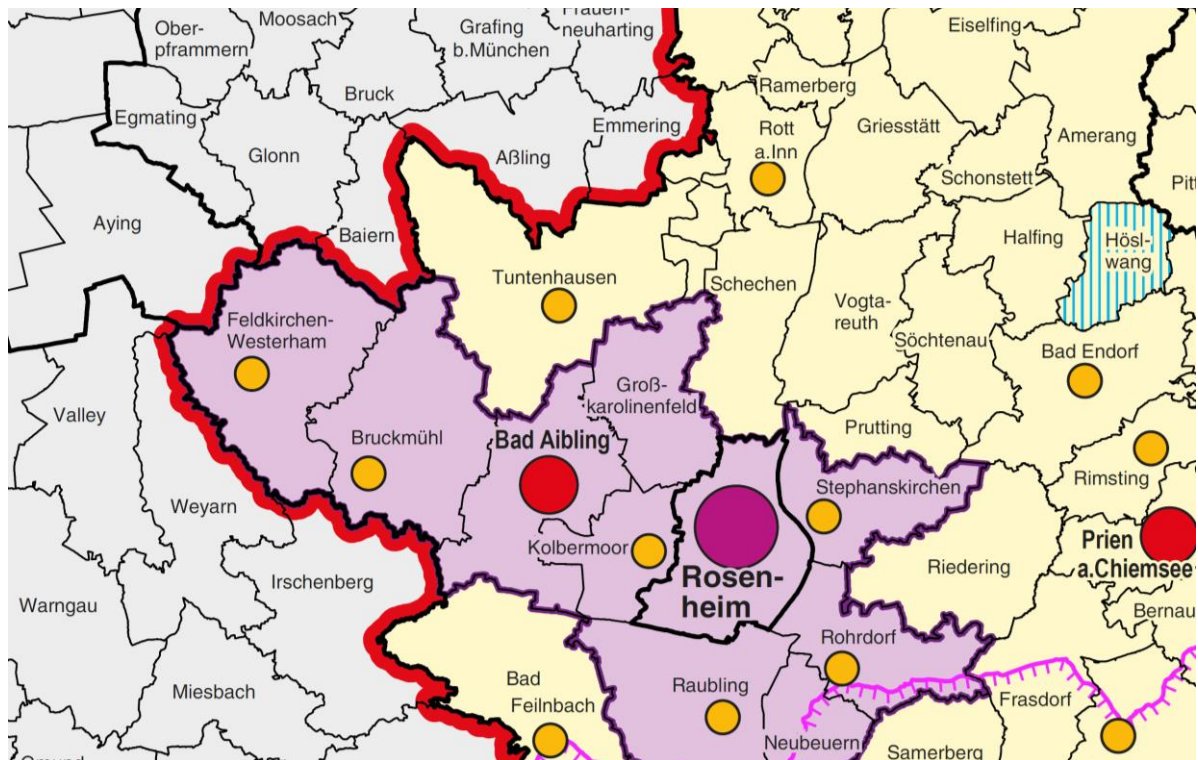


Abb. 11 Regionalplan Südostoberbayern (RP 18 – Karte 1 Raumstruktur), Stand 05.05.2020

Nach der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans (RP 18) befinden sich innerhalb des Gemeindegebiets von Tuntenhausen verbindliche Darstellungen zu Überschwemmungsgebieten. Die in Karte 2 zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsgebiete haben nur hinweislichen Charakter, sodass deren genauer Grenzverlauf in jedem Einzelfall zu prüfen ist. Zudem ist das Segelfluggelände Aßling – Antersberg, das seit 1971 betrieben wird, in der Karte verzeichnet. Im Grundsatz soll dieses entsprechend dem Regionalplan erhalten bleiben und auch weiterhin die regionale Nachfrage decken (G 5.2).

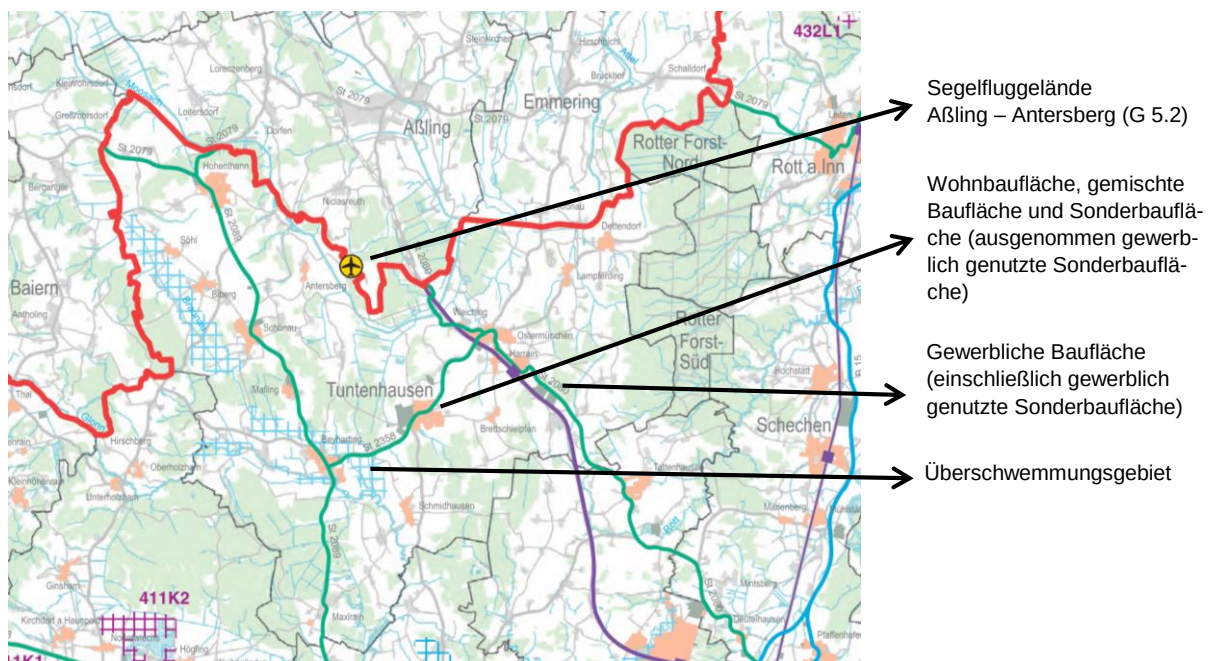


Abb. 12 Regionalplan Südostoberbayern (RP 18 – Karte 2 Siedlung und Versorgung), Stand 28.10.2017

In Karte 3 des Regionalplans 18 wird zudem der Themenbereich „Landschaft und Erholung“ dargestellt. In der Gemeinde Tuntenhausen erstrecken sich im Norden, Osten, Süden und Südwesten jeweils landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Nr 14: Rotter Forst; Nr.: 17 „Hochmoor – Torfstichgebiete bei Ostermünchen“; Nr. 18: „Maxlrainer Forst“; Nr. 19: „Feuchtgebiete nördlich von Kolbermoor“). In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. (vgl. B I Z 3.1, RP 18).

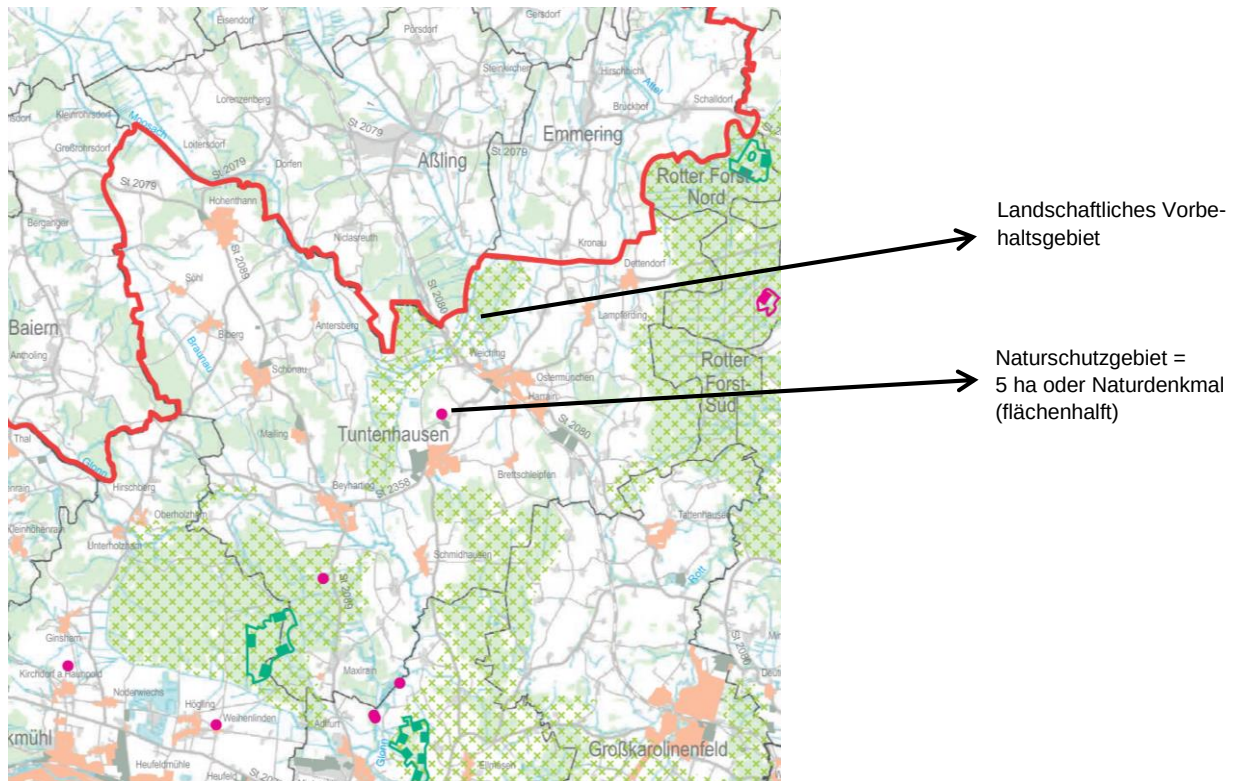


Abb. 13 Regionalplan Südostoberbayern (RP 18 – Karte 3 Landschaft und Erholung), Stand 08.09.2018

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen stellt der Regionalplan 18 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dar. In der Gemeinde Tuntenhausen sind die drei Vorranggebiete

- VRG 55 Tuntenhausen Lkr. Rosenheim
- VRG 62 Bruckmühl, Tuntenhausen Lkr. Rosenheim
- VRG 71 Bruckmühl, Tuntenhausen Lkr. Rosenheim

festgelegt. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Die Lage und Ausdehnung der Vorranggebiete für Windkraftanlagen ergeben sich aus der Tekturkarte „Windkraft“ zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“.

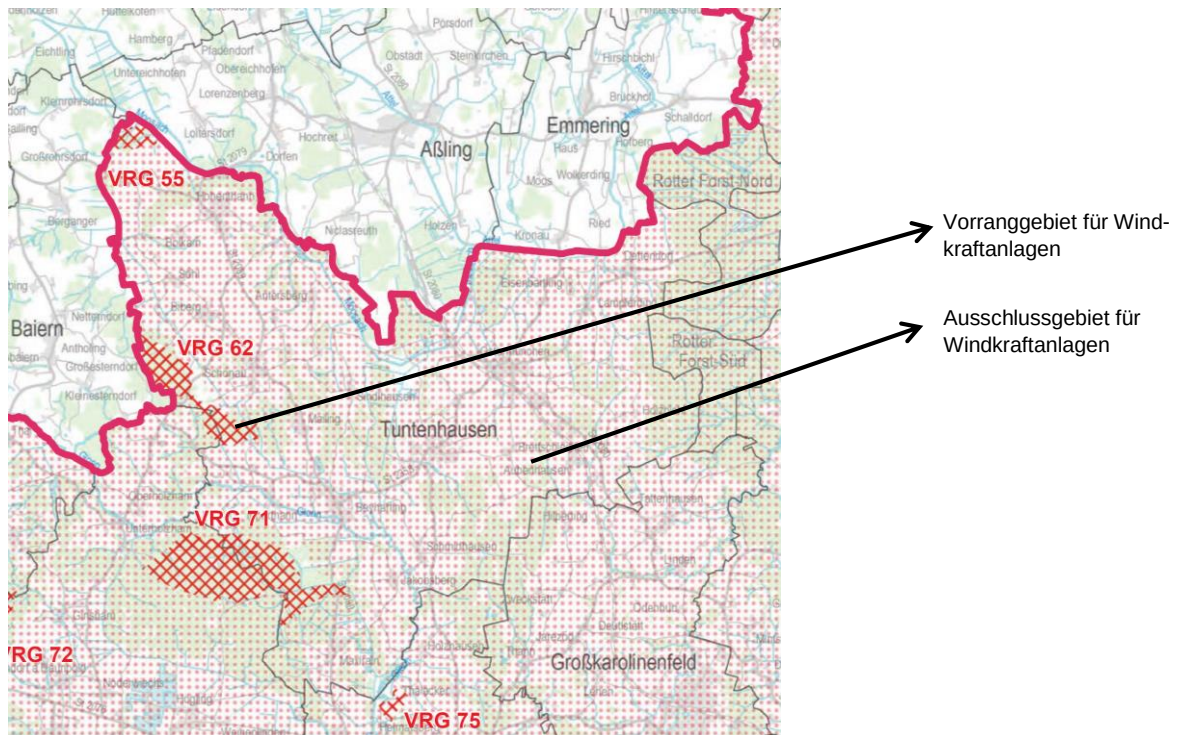


Abb. 14 Regionalplan Südostoberbayern (RP 18 – Karte 2 Siedlung und Versorgung, Texturkarte Windkraft), Stand 10.09.2015

Grundsätzlich soll bei Gemeinden, die dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet sind, angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Damit soll vor allem die westliche Regionshälfte, die weiterhin starke Verflechtungen in die Region München besitzt, weiter in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden und die Abhängigkeiten von den verdichteten Räumen reduziert werden. Zudem sollen Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. (vgl. A II Z G 1.1).

Neben diesen für die Siedlungsentwicklung wichtigen Zielen, sind für die Gemeinde Tuntenthausen alle zutreffenden Ziele und Grundsätze des RP 18 in der Begründung zum Landschaftsplan Kapitel A 2.2 aufgelistet.

3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tuntenhausen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982. Seitdem wurden 30 Änderungsverfahren eingeleitet, von denen 26 rechtswirksam wurden (Rechtsstand 06/2023). Die folgende Übersicht zeigt alle FNP-Änderungsverfahren seit 1983. Für drei eingeleitete Änderungsverfahren (Nr. 23, 24, 29 und 30) wurde die Planung vom Gemeinderat eingestellt, die Verfahren ruhen bzw. befinden sich derzeit noch im Verfahren.

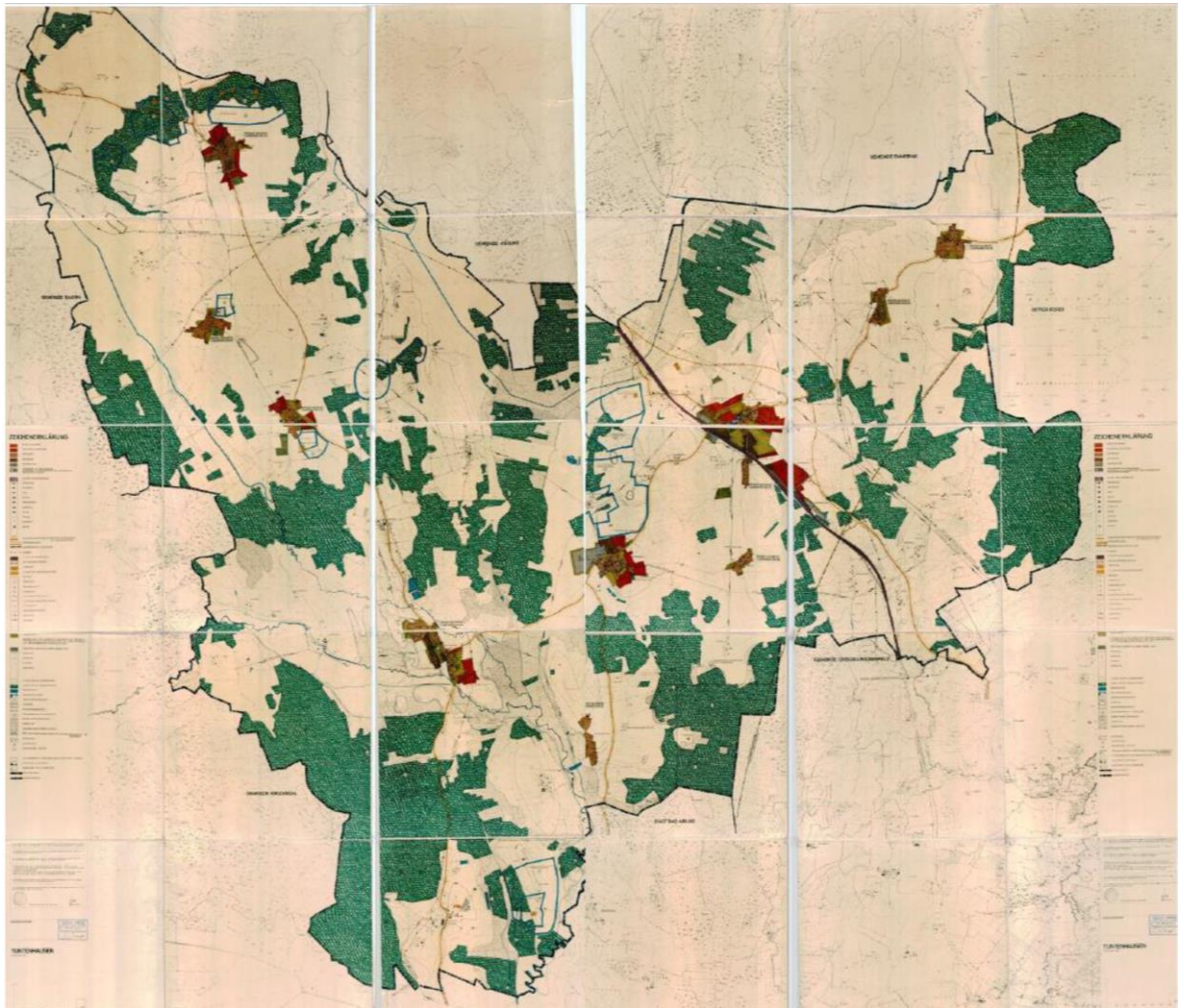


Abb. 15 Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuntenhausen aus dem Jahr 1983, ohne Maßstab

Nr.	Bezeichnung	Fassung vom	rechtswirksam seit
1	1. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche)	17.12.1986	15.02.1988
2	2. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche) Ostermünchen O2 und O5	18.09.1992 04.03.1993	07.06.1993
3	3. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche)	15.05.1996	14.11.1996
4	4. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche)	18.05.1999	20.03.2000
5	5. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche)	17.01.2002	12.07.2002
6	6. Änderung (Mehrere Änderungsbereiche)	24.07.2003	17.10.2003
7	7. Änderung des Flächennutzungsplanes In Verbindung mit der 1. Erweiterung des Bebauungs- planes Nr. 40 „Im Grund“	10.02.2011	23.09.2011
8	Ostermüchener Straße Süd	10.01.2008	20.06.2008
9	9. Änderung Schmidhausen Nord	10.01.2008	20.06.2008
10	Feuerwehrhaus Hohenthann	04.02.2010	11.06.2010
11	11. Änderung Ortsteil Mailling	02.12.2010	01.04.2011
12	Feuerwehrhaus Ostermünchen	13.01.2011	03.06.2011
13	Bereich Fl. Nr. 236/23 Gem. Hohenthann	13.01.2011	02.08.2011
14	Bereich Fl. Nr. Gem. Schönauf	07.11.2013	13.06.2014
15	Ostermüchener Straße Süd	15.09.2011	25.05.2012
16	Ortsteil Mailling, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53, erweitert um die dort nicht überplanten Flächen westlich der St 2089	09.11.2017	20.04.2018
17	Bereich Fl. Nr. 380/12, 380/18 Gem. Tuntenhausen	28.07.2016	02.12.2016
18	Ehemalige Trassenführung „B15 Neu“ Fläche südöstl. Des Gewerbegebiets „Oberrainerfeld – Erweiterung“	25.02.2016	03.03.2017
20	Fl. Nr. 54 und 55/1 Gem. Tuntenhausen	28.07.2016	25.11.2016
21	21. Änderung Ostermünchen	14.09.2016	02.12.2016
22	Bereich „Aschbacher Feld“/ ehem. „Verteidigungsan- lage Lampferding“	13.09.2018	27.03.2019
23	Dettendorf Süd-Ost	Berichtigung nach § 13b BauGB	Berichtigung nach § 13b BauGB
24	Weiherrwiesen	Verfahren ruht	Verfahren ruht
25	Bereich Fl. Nr. 380/12 und 380/18	04.07.2019	18.10.2019
26	Ortsteil Thal	03.12.2020	01.06.2021
27	Gebiet zwischen Tillystraße und Bahnweg	09.01.2020	18.02.2020
28	Eisenbartling	15.10.2020	09.03.2021
29	Bolkam	Verfahren ein- gestellt	Verfahren eingestellt
30	"Agri-Solarpark Bach" und "Solarpark Bichl"	im Verfahren	im Verfahren

Ziel der Neuaufstellung ist es den Flächennutzungsplan an die veränderten räumlichen Rahmenbedingungen, die örtlichen Bestandsgegebenheiten, sämtliche bisher eingeleitete Planverfahren, die veränderten Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung und die Überarbeitung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Regionalplans (RP18) anzupassen.

4. Landschaftsplan

→ siehe Umweltbericht und Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan

5. Kommunales Flächenmanagement

Die Gemeinde Tuntenhausen befasst sich im Rahmen der Neuaufstellung des FNP intensiv mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sowie Entwicklungsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ziel ist neben einem aktuellen Überblick über die vorhandenen Potenziale auch eine Auseinandersetzung mit dem zusätzlichen Bedarf an neuen Siedlungsflächen.

Das **Flächenmanagement in der Fassung vom August 2024** liegt dem Gemeinderat als gesonderte Auswertung vor und dient als wichtiges Instrument in der Bauleitplanung. Es bildet eine Grundlage für die Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Angesichts der mittlerweile verschärften Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, im Fall von Neuausweisung von Bauflächen, bietet das Kataster eine belastbare und akzeptierte Grundlage für den obligatorischen Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe des Bayerischen Wirtschaftsministeriums „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023.

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Nicht nur gemäß dem Landesentwicklungsprogramm und dem Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, § 1a Abs. 2 Sätze 1 und 4 BauGB), sondern auch im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Grundsätze G 3.1 des LEP Bayern „Flächen sparen“

(3.1.1) 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.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Insbesondere aber ist das Ziel 3.2 des LEP Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anzuwenden:

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

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt anhand folgender Kriterien:

1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Gemeinde
- Einwohnerentwicklung in den letzten zehn Jahren,
- Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat und falls vorhanden der kommunalen Statistik-Stelle für das Zieljahr
- Bevölkerungsprognose des Landkreises
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Einstufung im Zentrale Orte-System
- Gebietskategorie gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Verkehrsanbindung
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Gemeinde/Landkreises/Region

Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (Entwicklungspotenziale)
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen
- Möglichkeiten Nutzung leerstehender, un- /untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Hingegen kommen folgende Flächen gem. Ziel 3.1 LEP nicht als bestehende Flächenpotenziale in Betracht:

- Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen festgesetzt wurden oder in ihrer Funktion der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz, dem Wassermanagement oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen.
- Flächen, die in ihrer Funktion Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind. Dazu zählen u.a. Grünanger, Dorfplätze, Festplätze oder Denkmäler.
- Flächen, die begründet für die Entwicklung u.a. bereits bestehender Betriebe oder Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbindung vorgehalten werden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Metropolregion München kommt es auch im Gemeindegebiet von Tuntenhausen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum.

5.1 Flächenpotenzial

Für die in regelmäßigem Turnus stattfindende Erhebung der unbebauten Flächenpotenziale und Aufbau eines Monitorings werden alle vorhandenen Bebauungspläne nach § 30 BauGB sowie alle sonstigen Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB kartiert und ausgewertet. Die vorhandenen Flächenpotenziale lassen sich dementsprechend in zwei Kategorien gliedern:

1. Flächen mit Baurecht:

Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

2. Flächen ohne Baurecht:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen außerhalb der Kategorie 1 und Flächen innerhalb von Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

Als Grundlage für die Kartierung der Potenzialflächen dient jeweils der digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuntenhausen, die vorhandenen Satzungen sowie die aktuelle Digitale Flurkarte (04/2024). Die vorhandenen Flächenpotenziale werden durch einen Abgleich von aktuellem Bestand (DFK und Luftbild) und den vorhandenen Satzungen sowie dem Flächennutzungsplan erhoben. Die dargestellte Art der Nutzung entspricht dabei den vorhandenen Bauleitplänen und wird mit der Bauverwaltung der Gemeinde abgestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs eine Einzelfallentscheidung des Landratsamtes darstellt und damit von der Darstellung abweichen kann. Zudem stellen Nachverdichtungsflächen auf bereits bebauten Grundstücken ein theoretisches bzw. rein rechnerisches Potenzial dar, das im Rahmen der Erhebung durch eine Befragung der Grundstückseigentümer zusätzlich evaluiert wird.

Entwicklungspotenziale aufgrund der laufenden Strukturveränderungen auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen werden nicht gesondert erhoben.

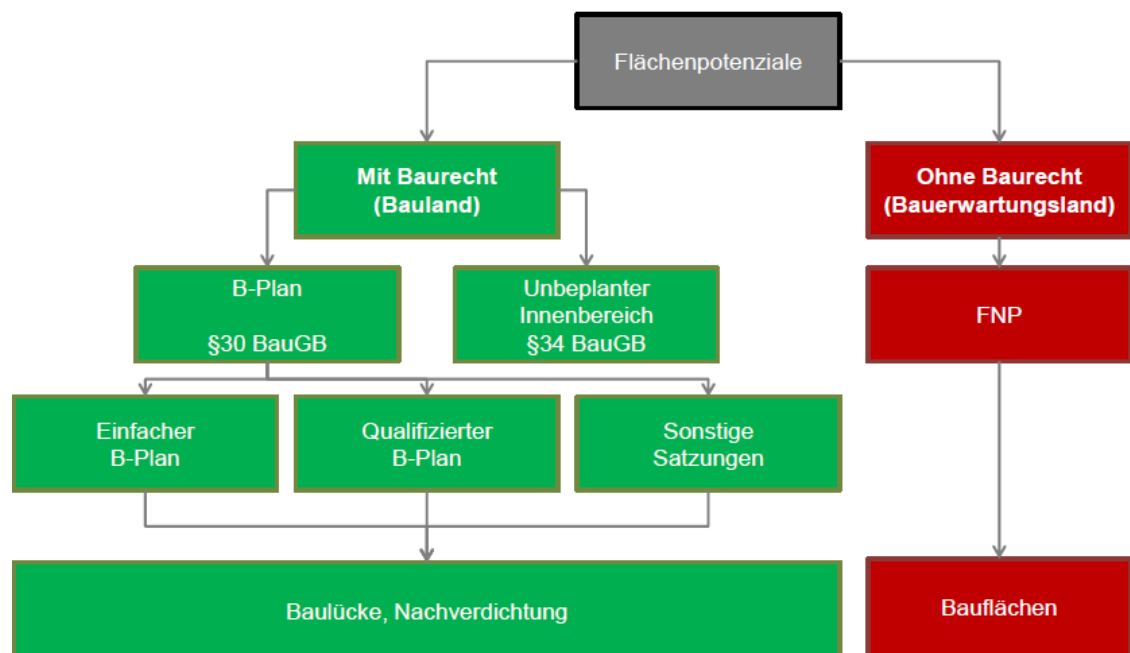


Abb. 16 Gliederung der Flächenpotenziale; Quelle: Planungsverband

Bei der Ermittlung der Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht wird jeweils unterschieden zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen. Die Ergebnisse der Ermittlung der Flächenpotenziale dienen allein der Grundlagenermittlung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie können daher eine bei einem Bauantrag im Einzelfall erforderliche konkrete baurechtliche Prüfung nicht ersetzen. Auch beinhalten sie keine Wertung über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Bebauung oder die Flächenverfügbarkeit im Einzelfall. Dies erfolgt auf der Ebene der Leitzieldiskussion. Die Ergebnisse der Baurechtsermittlung sind für die einzelnen Ortsteile dargestellt.

In der Gemeinde Tuntenhausen bestehen Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht im Umfang von ca. 35,3 ha (08/2024). Diese setzen sich zusammen aus:

- ca. 11,6 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB
- ca. 5,8 ha innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB
- ca. 17,9 ha Entwicklungsflächen gemäß Darstellung des rechtswirksamen FNPs

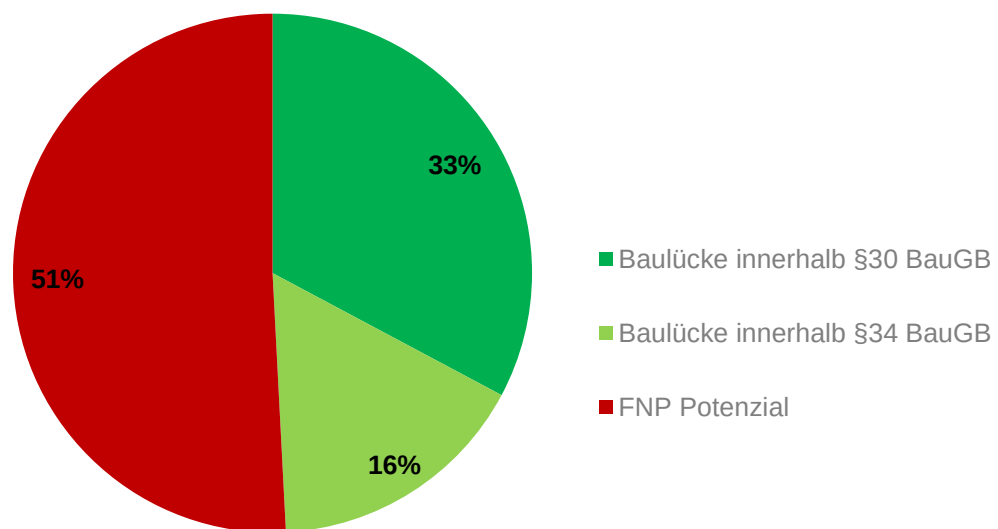


Abb. 17 Flächenpotenziale in der Gemeinde Tuntenhausen, 08/2024

35,30 ha

davon

17,36 ha (49 %) mit Baurecht

17,94 ha (51 %) ohne Baurecht

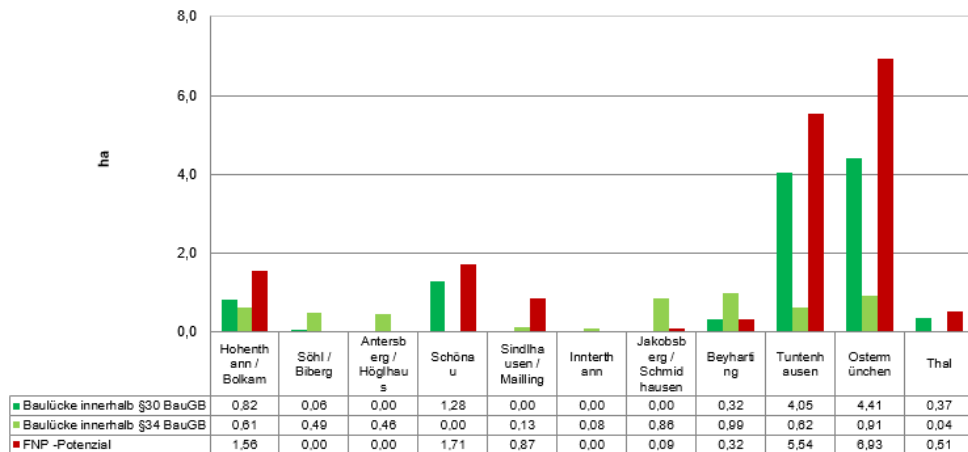
Gemeinde Tuntenhausen - unbebautes Flächenpotenzial nach Baurecht in ha
08/2024

Abb. 18 Flächenpotenziale in der Gemeinde Tuntenhausen, 08/2024

Flächenpotenziale mit Baurecht sind in Wohn-, Mischbauflächen sowie Gewerbegebieten zu finden. Erwartungsgemäß besteht das größte Potenzial in den beiden Hauptorten Tuntenhausen und Ostermünchen:

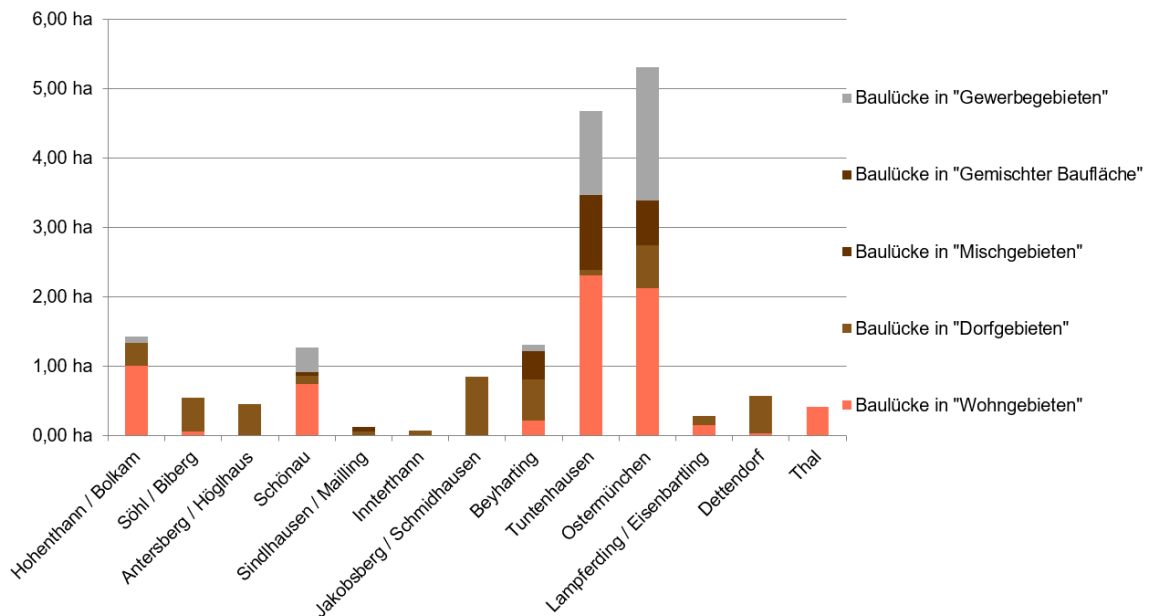
Baulücken (mit Baurecht) je Ortsteil in ha
(Stand 08/2024)

Abb. 19 Flächenpotenziale mit Baurecht in der Gemeinde Tuntenhausen, 08/2024

Entwicklungsflächen (FNP) je Ortsteil in ha (Stand 08/2024)

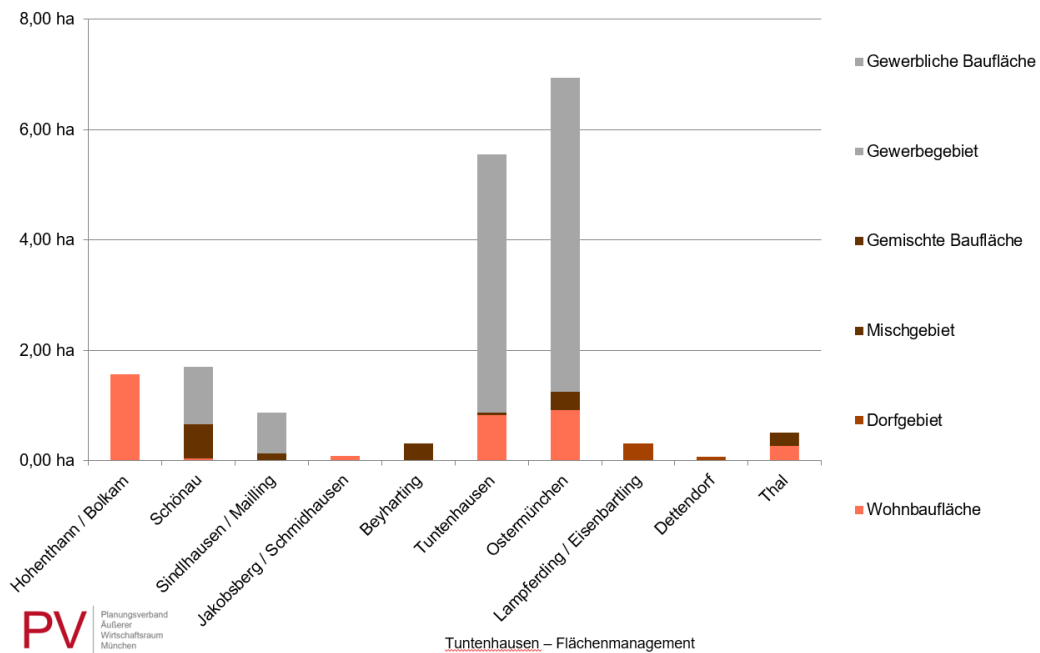


Abb. 20 Flächenpotenziale ohne Baurecht in der Gemeinde Tuntenhausen, 08/2024

Ergebnis Hohenthann/ Bolkam:

Hohenthann / Bolkam (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	1,00
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,34
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	0,09
Entwicklungsflächen (FNP)	
Wohnbaufläche	1,56

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 70 - 85
ohne Baurecht	ca. 75 - 95



Ergebnis Söhl/ Biberg:

Söhl / Biberg (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,06
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,49
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 15 - 20
ohne Baurecht	-



Ergebnis Antersberg/ Höglhaus:

Antersberg / Höglhaus (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,46
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 15
ohne Baurecht	-



Ergebnis Schönauf:

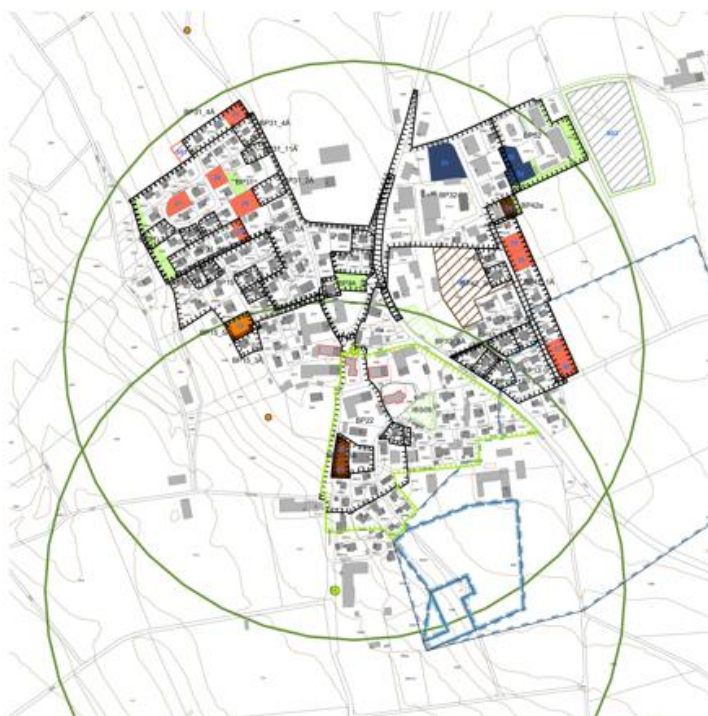
Schönauf (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,75
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,11
Baulücke im „Mischgebiet“	0,05
Baulücke im „Gewerbegebiet“	0,37

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,05
Mischgebiet	-
Gemischte Baufläche	0,61
Gewerbliche Baufläche	1,05

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 40 - 50
ohne Baurecht	ca. 15 - 20



Ergebnis Sindlhausen / Mailling

Sindlhausen / Mailling (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,06
Baulücke im „Mischgebiet“	0,07
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Mischgebiet	0,13
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	0,74

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 5
ohne Baurecht	ca. 5



Ergebnis Innerthann:

Innerthann (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,08
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 5
ohne Baurecht	-



Ergebnis Beyharting:

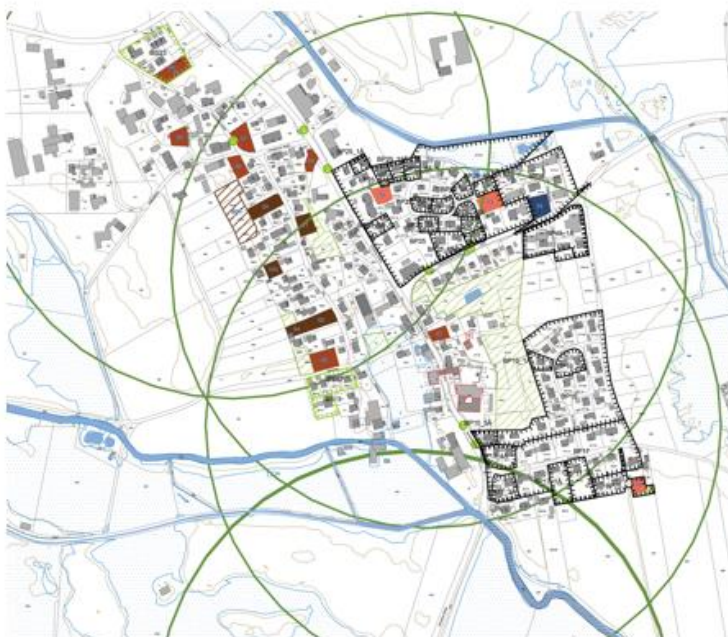
Beyharting (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,22
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,59
Baulücke im „Mischgebiet“	0,35
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	0,05
Baulücke im „Gewerbegebiet“	0,10

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Mischgebiet	0,32
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 45 - 55
ohne Baurecht	ca. 10



Ergebnis Jakobsberg/ Schmidhausen:

Jakobsberg / Schmidhausen (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	-
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,86
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,09
Mischgebiet	-
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 20 - 25
ohne Baurecht	ca. 5



Ergebnis Tuntenhausen:

Tuntenhausen (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	2,30
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,09
Baulücke im „Mischgebiet“	1,07
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	1,21

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,82
Mischgebiet	0,05
Gemischte Baufläche	0,05
Gewerbegebiet	0,87
Gewerbliche Baufläche	3,80

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 180 - 225
ohne Baurecht	ca. 45 - 55



Ergebnis Ostermünchen:

Ostermünchen (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	2,13
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,62
Baulücke im „Mischgebiet“	0,55
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	0,10
Baulücke im „Gewerbegebiet“	1,92

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,92
Mischgebiet	-
Gemischte Baufläche	0,34
Gewerbliche Baufläche	5,67

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 170 - 210
ohne Baurecht	ca. 55 - 70



Ergebnis Lampferding/ Eisenbartling:

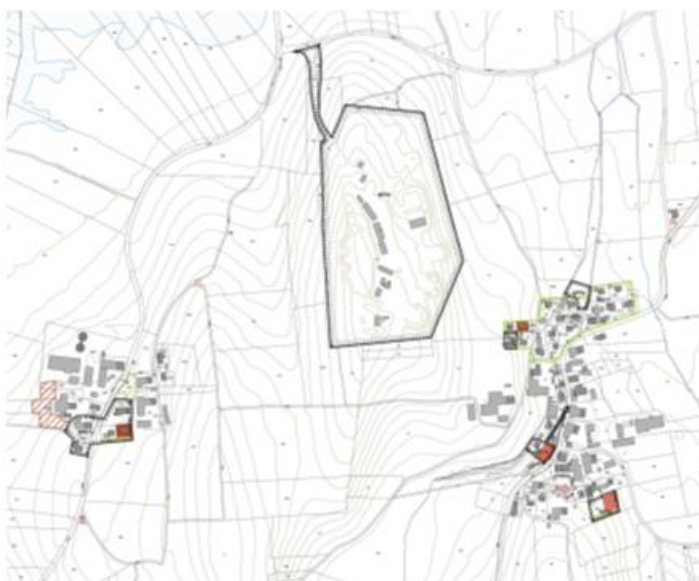
Lampferding / Eisenbartling (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,16
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,12
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Mischgebiet	-
Dorfgebiet	0,32
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 10 - 15
ohne Baurecht	ca. 10



Ergebnis Dettendorf:

Dettendorf (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,04
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,53
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	-
Mischgebiet	-
Dorfgebiet	0,08
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 15 - 20
ohne Baurecht	ca. 2



Ergebnis Thal:

Thal (Stand 08/2024)

Mit Baurecht	Fläche in ha
Baulücke im „Wohngebiet“	0,04
Baulücke im „Dorfgebiet“	0,53
Baulücke im „Mischgebiet“	-
Baulücke in „Gemischter Baufläche“	-
Baulücke im „Gewerbegebiet“	-

Entwicklungsflächen (FNP)

Wohnbaufläche	0,27
Mischgebiet	0,24
Gemischte Baufläche	-
Gewerbliche Baufläche	-

Potential	Einwohner
mit Baurecht	ca. 20 - 25
ohne Baurecht	ca. 15 - 20



5.2 Flächenbedarf bis 2040

Bei Planungen neuer Siedlungsflächen für Wohnbauzwecke wie aktuell bei der Neuaufstellung des FNP mit Fokus auf einer langfristigen Perspektive für die Ortsentwicklung ist zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen eine neue Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Wohnbaupotenziale und Bedarf

Das Nachverdichtungspotenzial mit Baurecht beläuft sich in Wohngebieten auf insgesamt 7,1 ha und innerhalb gemischt genutzter Gebiete auf ca. 6,6 ha. Auf die beiden Hauptorte (Tuntenhausen/Ostermünchen) sowie die größeren Nebenorte (Beyharting/Hohenthamn/Schönau) entfallen ca. 6,3 ha Nachverdichtungspotenzial in Wohngebieten und ca. 4,0 ha in gemischt genutzten Gebieten. Für den Bedarfsabgleich wurden folgende Annahmen getroffen: Aus dem vorhandenen Bruttobauland wurde, in Abhängigkeit der Art der Nutzung, das Nettobauland errechnet. Für Wohnbauflächen bedeutet dies, dass 100 % des Bruttobaulands in das Nettobauland einfließen, während für gemischte Bauflächen (Dorfgebiete und Mischgebiete) ein Anteil von 50% in das Nettobauland gerechnet werden. Nach Abzug des Anteils der Art der Nutzung wurde, in Abhängigkeit des Baurechts (ohne/ mit Baurecht), zusätzlich ein Erschließungsflächenanteil vom Bruttobauland abgezogen. Bei Baulücken im Innenbereich oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Erschließung bereits vorhanden. Bei Entwicklungsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diese dagegen noch nicht hergestellt. Entsprechend wird bei Letzteren der Erschließungsflächenanteil abgezogen.

Ferner wird eine ortsübliche (GFZ 0,4) und eine verdichtete Bauweise (flächensparende Bauweise; GFZ 0,6) in Ansatz gebracht. Die daraus resultierende Fläche wird als Wohn- bzw. Gewerbegeschossfläche bezeichnet. Durch den Faktor *durchschnittliche Wohnflächengröße pro Einwohner* kann schließlich auf den potentiellen Einwohnerzuwachs geschlossen werden.

Damit können allein über die Nachverdichtung der Baulücken mit Baurecht (grün) ca. 600 – 800 Einwohner hinzukommen (vgl. Abb. 21).

Flächenpotenziale ohne bestehendes Baurecht (rot), Flächen die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind, verteilen sich zu ca. 3,7 ha auf Wohnbauflächen und ca. 2,1 ha auf gemischte Bauflächen. Diese bieten ein Einwohnerpotential bei einer ortsüblichen Bauweise von etwa 250 zusätzlichen Einwohnern. Bei einer anzustrebenden flächensparenden Bauweise könnte hier Wohnraum für etwa 300 zusätzliche Einwohner geschaffen werden. (vgl. Abb. 26)

Das **unbebaute Flächenpotenzial** im Bestand (grün) und in geringen Mengen im rechtswirksamen FNP(rot) entspricht theoretisch bei angenommener Baudichte von GFZ 0,4/0,5 (ortsübliche Bauweise) der Ansiedlung von knapp 850 Personen; bei einer Baudichte von GFZ 0,6/0,7 (flächensparende Bauweise) einer Ansiedlung von rund 1.100 Personen.

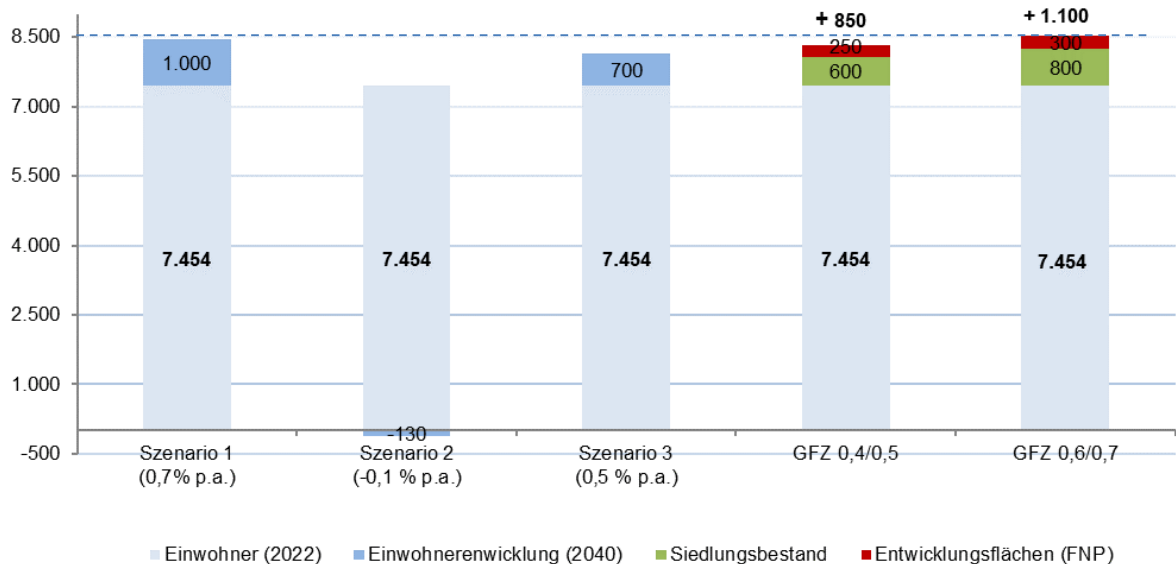


Abb. 21 Szenarien der Einwohnerentwicklung und Flächenpotenzial, Darstellung PV München

Wenn die Gemeinde Tuntenhausen weiter wächst wie die letzten 10 Jahre, entspricht dies einem jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,7%. Dieses Szenario1 entspricht einem voraussichtlichen Zuwachs von ca. 1.000 Einwohnern bis 2040 (Abb. 21 linke Säule).

Falls sich das Wachstum konsolidiert wie im Landkreisdurchschnitt werden bis 2040 ca. 700 Einwohner hinzukommen (ca. 0,5 % pro Jahr= Szenario3). Ein weiteres „pandemisches“ Szenario2 bezieht sich auf die schrumpfende Bevölkerung in Tuntenhausen wie in den letzten fünf Jahren, dies entsprach einem Rückgang von 0,1 % pro Jahr, was bedeutet, dass bis 2040 ca. 130 Einwohner weniger in der Gemeinde leben würden, was aber unrealistisch erscheint.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Gemeinde enorme Anstrengungen unternehmen müsste um das vorhandene Flächenpotenzial im Bestand für Wohnzwecke einer Entwicklung zuzuführen. Die Flächenpotenziale im rechtswirksamen FNP reichen dagegen bei weitem nicht aus, selbst wenn sich die Einwohnerentwicklung etwas konsolidieren würde.

➔ **Die Entwicklungsziele des neuen FNP für die Wohnsiedlungsentwicklung werden in Kap. E 2.2.1 und für die Arbeitsplatzentwicklung in Kap. E 2.2.5 beschrieben.**

Gewerblicher Flächenbedarf und Potenzial

Die Abschätzung des mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs ersetzt kein Gewerbeentwicklungskonzept. Die Arbeitsplatzentwicklung, Bedarfe und Flächenpotenziale für Gewerbe lassen sich aber wie folgt beschreiben:

Angenommen wird im Rahmen der Abschätzung künftiger Flächenbedarfe, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Tuntenhausen auch in Zukunft wie bisher stärker als die Einwohnerzahlen wächst. Bis 2040 wird demzufolge ein Zuwachs von bis zu **1.600 zusätzlichen Arbeitsplätzen** im Gemeindegebiet angenommen. Bei einer überschlägigen Annahme von 100 qm Gewerbegeschossfläche pro Arbeitsplatz werden rund 16 ha Gewerbliche Baufläche benötigt.

Gewerbeentwicklung

- Betrachtung der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort in der Gemeinde
- Berücksichtigung von Ein- und Auspendlerzahlen

Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2012	1.850	2022 waren davon
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2022	2.435	
Zuwachs seit 2012	585	
Zuwachs in % seit 2012	31,6 %	
Jährlicher Zuwachs in %	2,9 %	
		- ca. 4,4 % im Land- und Forstwirtschaftsbereich 30 % im produzierenden Gewerbe 35,3 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr 30,3 % in übrigen Dienstleistungen tätig.

Ein- und Auspendlerverhältnisse 2022

- Einpendler:** 1.763 SVB (ca. 72 % der sozialversicherungspfl. Beschäftigten kommen von außerhalb)
- Auspendler:** 2.487 SVB

Der Gemeinde liegen aktuell folgende Gewerbegrund-Anfragen vor:

Gewerbegrundanfragen					KIC Az	0102-59	0112-01
Firmenfähigkeit	m²	Standort	Priorität	m² gesamt		1 Einheimischer kurzfristiger Bedarf	2 Einheimischer Bedarf
Landmaschinen	5000	gemeindeangehörig	2	72800			
Installation für Heizung, Lüftung, Sanitär	4000	gemeindeangehörig	1				
Kfz-Handel und Beratung	2000	gemeindeangehörig	2				
Handel u. Herstellung für Outdoor Kleidung u. Ausrüstung	2000	gemeindeangehörig	1				
Wägetechnik für Handel und Industrie	1000	gemeindeangehörig	2				
Elektroinstallationen	2000	gemeindeangehörig	1				
Stahlbau	8000	gemeindeangehörig	2				
Metallbe- und Verarbeitung, Gestellbau	3500	gemeindeangehörig	2				
Schreinerei	4000	gemeindeangehörig	2				
Gebäudereinigung	?	gemeindeangehörig	2				
Kunststofftechnik	?	gemeindeangehörig	2				
Spenglerei	1500	gemeindeangehörig	2				
Holzbearbeitung, Zimmerei	2000	gemeindeangehörig	2				
Schreinerei	3500	gemeindeangehörig	2				
	5000	gemeindeangehörig	2				
Maurer	2000	gemeindeangehörig	2				
Ladenbau	5000	gemeindeangehörig	2				
Elektroinstallationen	1500	gemeindeangehörig	2				
Kunststofftechnik	5000	gemeindeangehörig	2				
Maler	800	gemeindeangehörig	2				
Werbetechnik	1500	gemeindeangehörig	2				
Handwerksbetrieb	1500	gemeindeangehörig	2				
Baugewerbe	2000	gemeindeangehörig	1	39600			
Handel und Werkstatt	10000	gemeindeangehörig	1				
Lüftungstechnik für landwirtschaftliche Ställe	8000	auswertig	3				
Baugewerbe	2500	auswertig	3				
Spengler-/ Dachdeckerbetrieb	2500	auswertig	3				
Wohnwagen und Wohnmobilvermietung	2500	auswertig	3				
Bau- und Lohnunternehmen	1500	auswertig	3				
Speichermedien	?	auswertig	3				
Bauunternehmen - Maurer & Hochbau	3000	auswertig	3				
Präzisionstechnik	2000	auswertig	3				
Kunststofftechnik	3000	auswertig	3				
Rolladenfabrik	4000	auswertig	2				
Thermotransporte und Logistik-Internationale Spedition	5000	auswertig	3				
Bettenfachgeschäft		auswertig	3				
Gartenbau	100	auswertig	3				
keine Angabe	4000	auswertig	3				
Versandhandel	2000	auswertig	3				
Kfz-Werkstatt	1500	auswertig	3				
	112400			112400			

Quelle: Datenbereitstellung Gemeinde Tuntenhausen 2/2025

Für den aktuell absehbaren Bedarf an Gewerbeflächen wurden die Anfragen nach gewerblichen Flächen der letzten Zeit ausgewertet. Demnach beträgt allein der **aktuelle Flächenbedarf mehr als 11,2 ha**, gemeindeangehörige Unternehmen benötigen davon rund 7,2 ha, der Flächenbedarf regionaler Unternehmen umfasst weitere 4 ha. Im Ergebnis dürfte demnach der

Bedarf bis 2040 noch deutlich höher liegen. Diese Vermutungen decken sich mit einem aktuell stetig steigenden Bedarf an Gewerbeflächen. Der Bedarf an Gewerbeflächen im FNP wird stets durch eine Interessentenliste nachgewiesen bzw. die konkreten Anfragen dokumentiert. Die aktuellen Anfragen stammen zu 65% aus der Gemeinde, 35% aus den Nachbargemeinden. Rund 80% der Firmen suchen Produktionsflächen, 10% Büroflächen und 10% Handels- und Dienstleistungsflächen.

Überschlägig werden damit aktuell bereits die auf langfristige Sicht angenommenen Flächen für **900 bis 1.400 Arbeitsplätze angefragt**. D. h. der lokale Arbeitsmarkt ist von einer hohen Dynamik gekennzeichnet und der FNP reagiert darauf mit nachhaltigem Flächenangebot.

Die Bedarfe gemeindeangehöriger Gewerbetreibender werden durch das neue GE Oberrainer Feld (2,8 ha) mit langfristigen Erweiterungsflächen nördlich im Anschluss (2,6 ha) gedeckt. Die übrigen Bestandsgebiete bieten ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsoptionen in einem Umfang von 10 ha und stehen somit einer Deckung des allgemeinen gewerblichen Flächenbedarfs nicht mehr zur Disposition.

Vergleich Gewerbegebiete	m² in etwa	Aktueller Stand
Gewerbegebiet Oberrainer Feld Süd	27760	Baufläche B-Plan im Verfahren für gemeindeangehörige Gewerbetreibende
Gewerbegebiet Oberrainer Feld Nord	25540	FNP dargestellt - langfr. Bedarf + Erweiterung ansässiger Firmen
Tuntenhausen GE Eder Nord	13360	FNP dargestellt - langfr. Erweiterung Firmengruppe Eder
Tuntenhausen GE Eder Süd	15100	FNP dargestellt - langfr. Erweiterung Firmengruppe Eder
Tuntenhausen Süd	31500	FNP dargestellt - Aussiedlung Auto Eder - Aufstellungsbeschluss, Verfahren derzeit zurückgestellt
Mailling Nord	7000	BauflächeB-Plan im Verfahren für ansässigen Gewerbebetrieb
Mailling West	15000	FNP dargestellt - langfr. Erweiterung Fa. Frischpack GmbH
Hohenthann Südlich	8000	B-Plan in Vorplanung - Erweiterung Fa. Gerg
Hohenthann Nördlich	9500	FNP dargestellt - langfr. Erweiterung Fa. Gerg + WWA abhängig

Bilanz

Flächen für verschiedenes Gewerbe	53300
Flächen für Gewerbeerweiterungen	99460

Bedarf gemeindeangehörige Gewerbetreibende	72800
Verfügbar durch FNP neu	53300
Defizit	19500

Vergleich Anfragen gesamt	112400
Verfügbar durch FNP neu	53300
Gesamtdefizit	59100

Der neue FNP stellt nach aktuellem Stand 5,3 ha GE für allgemeine gewerbliche Entwicklung dar und ist stets an die Bedarfe des attraktiven Arbeitsortes anzupassen.

5.3 Flächenverfügbarkeit

Die Installation eines **Leerstandskatasters** kann der Verwaltung helfen, zusätzliche Potenziale für die nachhaltige Ortsentwicklung zu identifizieren. Neben unbebauten Grundstücken existiert eine Reihe von leerstehenden Wohnungen in der Gemeinde. Gem. ZENSUS2022 waren 69 (57%) von **122 leerstehenden Wohnungen** zum Zeitpunkt der Erhebung bereits länger als 1 Jahr nicht genutzt. Etwa die Hälfte der leerstehenden Wohnungen sollte nach Angaben der Eigentümer innerhalb eines halben Jahres wieder für den Bezug verfügbar sein, 15 % des Leerstandes sollten abgerissen, 15% eigengenutzt werden. Dem gegenüber zeigt sich eine geringe Verkaufsbereitschaft und eine Reihe sonstiger Gründe (18%) für den Leerstand.

Betrachtet man den Leerstand zum Zeitpunkt des ZENSUS2022 so ergibt sich folgendes Bild:

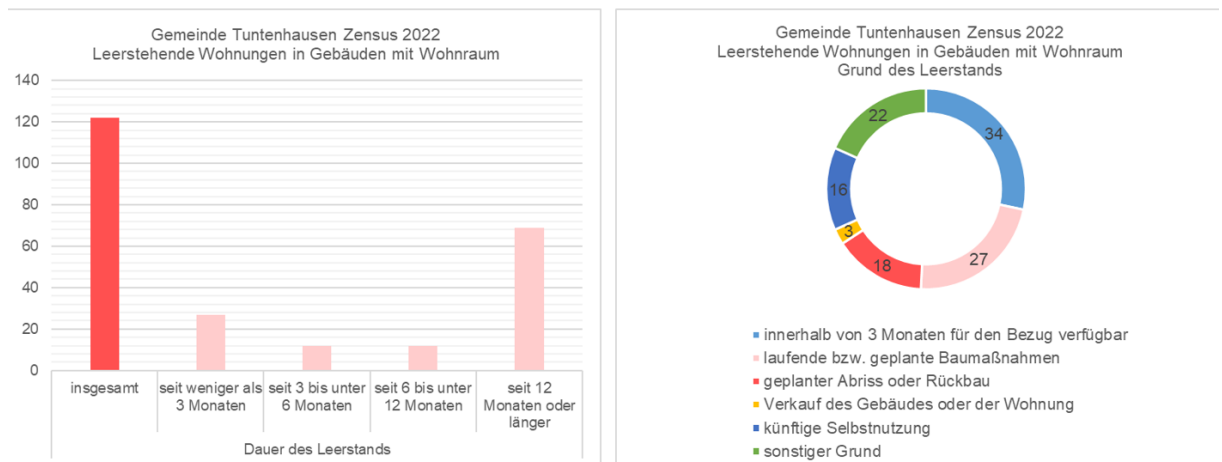


Abb. 22 Leerstandserhebung ZENSUS 2022, Darstellung PV München

Die Ausweisung zusammenhängender Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe bei gleichzeitig mangelnder Ausschöpfung des vorhandenen Potenzials ist nicht unproblematisch und die Gemeinde Tuntenhausen muss auf weitere **Aktivierungsstrategien** setzen.

Die Gemeinde hat inzwischen ein kommunales Flächenmanagement installiert, das bei allen Flächendiskussionen zugrunde gelegt wird.

Die Gemeinde hat 2024 eine **Eigentümergefragung** durchgeführt. Es wurden alle Eigentümer von Baulücken befragt, insgesamt **172 Fragebögen** wurden verschickt. Eigentümer von Entwicklungsflächen (FNP) wurden nicht befragt, da primär die Innenentwicklung steht.

Insgesamt sind 37 Rückmeldungen bei der Gemeinde eingegangen, was 22 % der Befragten entspricht. Davon sind 17 Eigentümer bereit ihr Grundstück zu bebauen. **Nur vier der Grundstückseigentümer sind zu einem Tausch und/ oder Verkauf bereit.** Wenn man davon ausgeht, dass die Eigentümer, die nicht auf den Fragebogen reagiert haben, keine Bauabsicht hegen, stehen **87 % der angefragten Baulücken nicht zur Verfügung.**

Die Gründe für eine (bisherige) Nichtnutzung sind vielfältig. Für einen Großteil der Befragten ist die Bevorratung für Nachkommen gefolgt von einer späteren Eigennutzung ausschlaggebend. Weitere häufige Gründe sind z.B. Kapitalanlage, Gartennutzung oder Bau-/ Planungsrechtliche Bestimmungen.

Grundsätzlich gibt es für eine Nichtmobilisierung verschiedene Gründe, wie z.B.:

- spätere Eigennutzung
- Reserve für Nachkommen
- Kapitalanlage
- kein Interesse an Verwertung
- Gartennutzung
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Eigentumsverhältnisse
- Unklarheit über die Bebauungsmöglichkeiten
- Grundstückscharakter
- bau-/ planungsrechtliche Bestimmungen

Rücklauf	Hohentham/ Bolkam	Söhl / Biberg *	Antersberg / Hogthaus	Schönau	Sindhausen / Malling	Innerthann *	Jakobsberg / Schmidhausen	Beyharting	Tuntenthausen	Osternmünchen	Dettendorf	Thal *	Lampferding / Eisenbarting *	Gesamt
Baulücken	17	4	4	16	2	1	8	18	37	47	7	7	4	172
Rückmeldung	6	-	2	2	1	-	1	5	6	10	4	-	-	37
verfügbar	1	-	1	1	1	-	-	2	5	4	2	-	-	17

Abb. 23 Rückmeldung Grundstückseigentümbefragung 11/2024, Darstellung PV München

Aus der **Grundstückseigentümbefragung** ergibt sich eine geringe tatsächliche Bebauung der verfügbaren Flächenpotenziale. Eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre wurde in sehr untergeordnetem Umfang angegeben. Eine Bebauung der Innenentwicklungspotenziale ohne konkreten Zeitrahmen würde rund 60 zusätzlichen EinwohnerInnen entsprechen. Aus der Gegenüberstellung der verfügbaren Grundstücke im Innenbereich und dem Flächenbedarf der Gemeinde, kann also der Bedarf für die realistischen Entwicklungsszenarien nicht gedeckt werden. Entwickelt sich die Gemeinde weiterhin so, wie in den vergangenen 10 Jahren (Szenario 1) bzw. entsprechend den Landkreisdurchschnitt von 0,5 % p.a. aus dem Flächennutzungsplan (Szenario 3), ergibt sich eine Differenz von ca. 950 EinwohnerInnen, für die ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden muss.

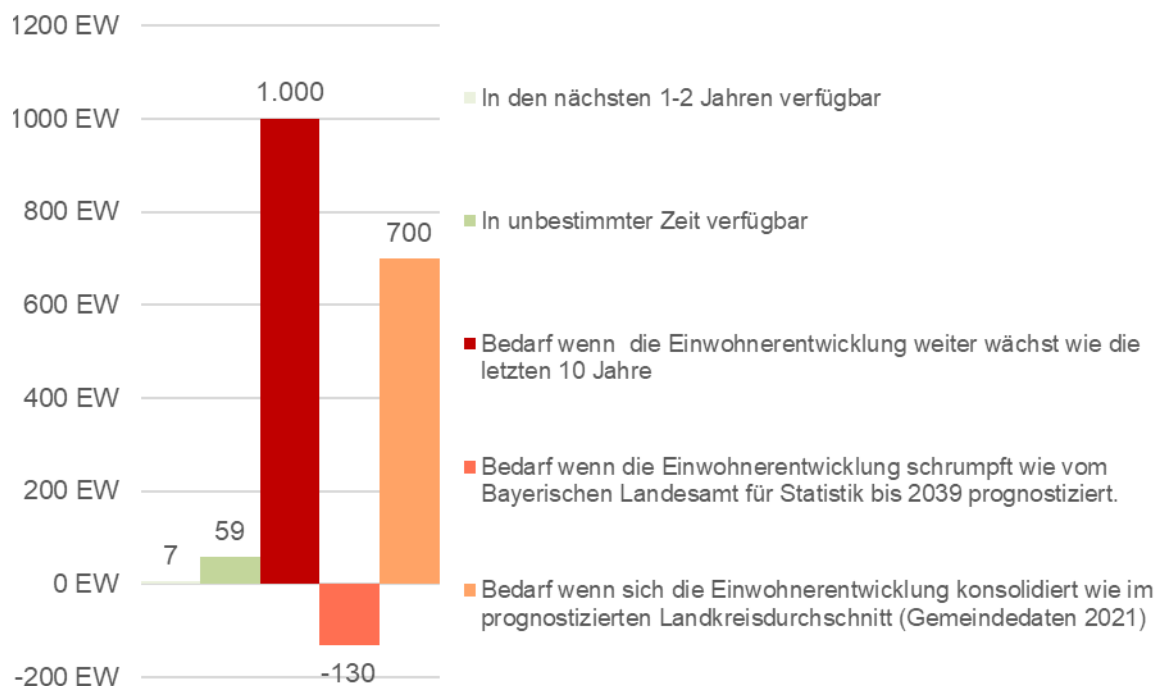


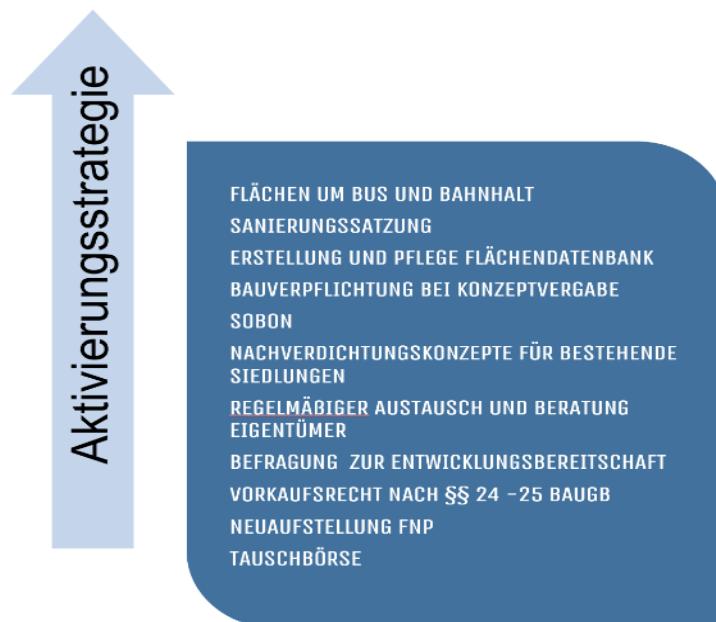
Abb. 24 Verfügbares Flächenpotenzial bis 2040, Grundstückseigentümbefragung, PV München

Fazit:

Die Gemeinde Tuntenhausen hat sich zum Ziel gesetzt, den künftigen Flächenverbrauch im Außenbereich aktiv zu reduzieren. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die beiden Doppelhauptorte Tuntenhausen und Ostermünchen sowie in geringerem Umfang auf die drei Nebenorte Hohenthann, Schönau und Beyharting fokussieren.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurde 2024 mittels einer Eigentümerbefragung versucht, das vorhandene Nachverdichtungspotenzial zu aktivieren und die Verfügbarkeit des vorhandenen Flächenpotenzials für den künftigen Bedarf zu ermitteln. Die Untersuchung ergab, dass derzeit eine Aktivierung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale nur in untergeordnetem Maße möglich ist (13 %). Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans etwa 20% des vorhandenen Potenzials umgesetzt werden. Dies entspricht auch den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde. Über die Nachverdichtung können in der Gemeinde ca. 120 zusätzliche Einwohner in Ansatz gebracht werden. Aus der Gegenüberstellung der verfügbaren Grundstücke im Innenbereich und dem Flächenbedarf der Gemeinde, kann also der Bedarf für die realistischen Entwicklungsszenarien nicht gedeckt werden. Entwickelt sich die Gemeinde entsprechend ihrem Entwicklungsziel von 0,7% p.a. ergibt sich eine Differenz von ca. 880 - 950 EinwohnerInnen, für die ein Flächenpotenzial zur Verfügung gestellt werden muss.

Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde weiter decken zu können, könnte daher eine Aufklärung der Grundstückseigentümer über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft diese zu bebauen zumindest fördern.



Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung in den Quartieren ist bei mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer ihre Flächen zu bebauen, weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich. Es besteht für die langfristige wohnbau- und gewerbliche Flächennutzung demnach ein begründeter Bedarf.

Da die Innenentwicklungspotentiale und die Vorratsflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan bei weitem nicht zur Deckung des langfristigen Flächenbedarfs ausreichen, besteht die Notwendigkeit, Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe im neuen FNP auszuweisen und Handlungsspielräume zu eröffnen. Die Gemeinde Tuntenhausen agiert hier in großer Verantwortung und im Bewusstsein des vorausschauenden Handelns, insbesondere

was die langfristige Attraktivierung und Qualifizierung als Wohn- und Arbeitsort betrifft.

Der FNP wird für einen Planungshorizont bis 2040 aufgestellt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass eine erneute Neuaufstellung häufig erst nach 20 bis 30 Jahren stattfindet. Um während eines langen Zeitraums ausreichend flexibel bei der Ortsentwicklung agieren zu können, hat sich die Gemeinde entschlossen bei der Ausweisung der Entwicklungsflächen für Wohnen (W/M) einen gewissen Verhandlungsspielraum mit einzuplanen. Denn häufig ist trotz derzeitigem Kenntnisstand die Verfügbarkeit nicht immer gegeben. Dementsprechend werden in den Doppelhauptorten und größeren Nebenorten ca. 14,5 ha Wohnbauflächen neu dargestellt, 2,75 ha aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen und ca. 0,9 ha in Wohnbauflächen umgewidmet und 0,7 ha reduziert. Zudem werden ca. 3,9 ha an gemischten Bauflächen neu dargestellt, 0,4 ha übernommen, ca. 1,0 ha in gemischte Bauflächen umgewidmet und ca. 0,2 ha reduziert. Entsprechend den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde wird den Flächenübernahmen und –umwidmungen ebenfalls einer Aktivierungsrate von 20% zu Grunde gelegt.

Bei diesen Wohn- und Mischbauflächen handelt es sich um die aus fachlicher und gemeindlicher Sicht geeigneten Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Eine Umsetzung soll, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf, stufenweise bei entsprechender Verfügbarkeit erfolgen. Sollte sich herausstellen, dass Flächen wider Erwarten für die Gemeinde doch nicht verfügbar sind, werden sie aus dem FNP herausgenommen. Aktuell kann von einer Verfügbarkeit ausgegangen werden, jedoch ist die Gemeinde nicht Eigentümerin.

5.4 Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr empfiehlt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Übernahme von Kosten zu vereinbaren, die durch städtebauliche Maßnahmen entstehen. Dieser sogenannte **Folgekostenvertrag** verpflichtet Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde, die Kosten für vertraglich genau bestimmte Infrastruktureinrichtungen zu übernehmen. Dazu gehören beispielsweise **Kosten für den Bau sozialer Infrastruktur** wie **Krippen, Kindergärten und Horte**. Zu beachten sind die rechtlichen Grenzen des städtebaulichen Vertrages, die das Baugesetzbuch regelt (§11 BauGB).

Vertragsgrundlage ist eine belastbare Berechnung der Folgekosten, die auf einer nachvollziehbaren Bedarfsprognose beruht. Die Gemeinde kann die Folgekosten für einzelne städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder für mehrere künftige Baugebiete gemeinsam ermitteln. Aus der Folgekostenberechnung ergibt sich, wie groß der Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Neubaugebiet voraussichtlich ist und welche Folgekosten der Gemeinde dadurch entstehen.

Die Gemeinde entscheidet, inwieweit sie die Kosten an die Grundstückseigentümer weitergibt. Dabei ist der Grundsatz der Angemessenheit zu beachten. Als Orientierungswert gilt eine Umlage von Kosten als angemessen, wenn mindestens ein Drittel des Wertzuwachses beim Eigentümer verbleibt.

D Leitbildprozess

1. Online Beteiligung der BürgerInnen | 12/2020 – 01/2021

Die Gemeinde Tuntenhausen entschied sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits frühzeitig zu einem eingehenden Dialog mit der Öffentlichkeit. Dieser Dialog erfolgte online, da dadurch

- eine große Öffentlichkeit erreicht werden kann
- Meinungen zeitgemäß und pandemiekonform eingeholt werden konnten
- eine einfache Handhabung für alle Einwohner mit Internetzugang möglich war

Die Online-Umfrage erfolgte vom 15.12.2020 bis zum 31.01.2021 mit einem Partizipativen GIS (Geographisches Informationssystem). Durch ihre digitale Gestaltung war sie unabhängig vom in dieser Zeit laufenden zweiten pandemischen Lockdown.

Die Beteiligung fand nicht nur über einen Fragebogen statt, sondern wurde mit einer kartenbasierten Umfrage kombiniert. Der Öffentlichkeit wurde so die Möglichkeit gegeben, zu verschiedenen Themenbereichen ihre Meinung aktiv einzubringen und zudem ihre Äußerungen auf einer Karte zu verorten. So wurde wichtiges Wissen der Experten vor Ort eingeholt und konnte direkt in den Planungsprozess einfließen.

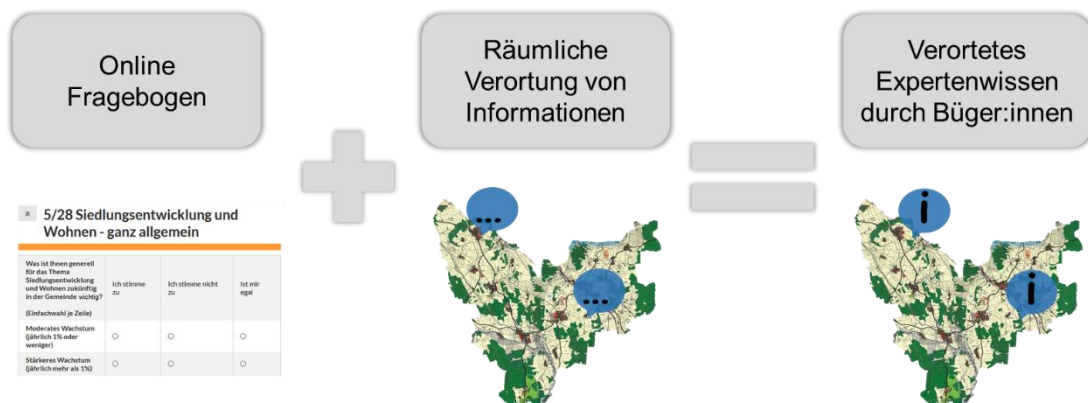


Abb. 10 Ablauf der Online-Beteiligung der Gemeinde Tuntenhausen, Quelle: PV München, 2021

In der Online-Umfrage wurden folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- Siedlungsentwicklung und Wohnen
- Verkehr
- Arbeit und Digitalisierung
- Natur, Landschaft und Erholung
- erneuerbare Energien und umweltfreundliches Bauen
- Bildung, Gesundheit und Betreuung
- Freizeit, Sport und Kultur

Seit Mitte 2021 liegt der Gemeinde die Auswertung der Online-Umfrage in Schriftform vor. Eine

interaktive Karte, die seither auf der Website des Planungsverbandes München bereitgestellt wird, präsentiert zudem jede einzelne Eintragung. Die Antworten zu offenen Fragestellungen wurden durch die Fachplaner*innen kategorisiert aufbereitet.

Die Online Umfrage ist über die Website des PV abrufbar:

[Interaktive Karte der Online-Beteiligung Gemeinde Tuntenhausen 2021](#)

Die wichtigsten Ergebnisse der online-Beteiligung sind:

Knapp zwei Drittel der Teilnehmenden sprechen sich für den **Erhalt der dörflichen Struktur und des ländlichen Charakters** aus sowie für **Natur- und Artenschutz**.

Die Tuntenhausener identifizieren sich sehr stark mit ihrer Heimat: ein Leben im Einklang mit Natur und Landschaft sowie einen schönen Dorfcharakter, dessen Architektur bewahrt werden soll. So halten sich die BürgerInnen auch gerne in ihren Ortsmitteln auf, im Sportgelände sowie in naturnahen Naherholungszielen (z.B.: Weiher am Eisenbartlinger Filz).

Tuntenhausen Online-Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
4/27 Mein Lieblingsstandort in der Gemeinde

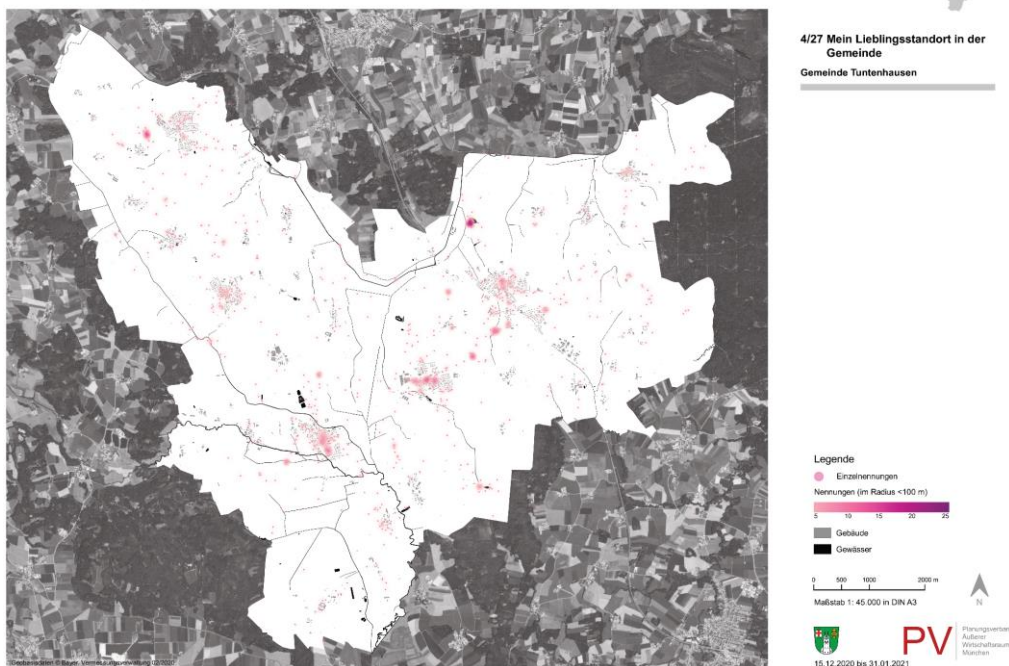


Abb. 11 Verortung der Lieblingsorte der BürgerInnen, Quelle: Eigene Darstellung PV München, 2021, © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2020

Die Ortskerne sind jedoch nicht nur die Lieblingsplätze der BürgerInnen, sondern weisen auch **Konfliktpunkte** auf: Sie sind verkehrlich meist stark belastet, es fehlen u.a. Querungshilfen und teilweise zentrale Nutzungen als Treffpunkte wie etwa eine Gastwirtschaft in Beyharting. Als weitere Konfliktpunkte wurden die fehlenden Fuß- und Radwege entlang der Staatsstraßen genannt sowie der Zustand des Bahnhofs Ostermünchen und dessen Anbindung, die viel besser sein könnte.

Beim Themenschwerpunkt **Siedlungsentwicklung** ist den BürgerInnen u.a. der Erhalt der dörflichen Struktur, der Erhalt der ländlichen Struktur und eine klimagerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung wichtig. Dabei kann sich die etwa die Hälfte der Befragten weiterhin ein moderates Wachstum ihrer Gemeinde von jährlich einem Prozent oder weniger sehr gut vorstellen. Neue Baugebiete wurden vor allem im inneren der größeren Ortsteile verortet.

Tuntenhausen Online-Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

8/27 Wohnen gefällt mir hier gut



Abb. 27 Verortung möglicher Siedlungsentwicklung Wohnen, Quelle: Eigene Darstellung PV München, 2021, © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2020

Die Tuntenhausener erledigen viele Fahrten mit dem Auto – zur Arbeit, zur Schule, zum Einkaufen oder zu Sport- und Freizeiteinrichtungen. So sind etwa 70 Prozent der Befragten mehrmals wöchentlich mit dem Auto unterwegs, 46 Prozent sogar täglich. Zukünftig ist ihnen wichtig die Verkehrsbelastung in der Gemeinde zu reduzieren und das Radwegenetz weiter auszubauen. Auch der Ausbau des Busnetzes (ÖPNV) sowie zusätzliche Bushaltestellen beispielsweise am Supermarkt und an der Hilpertinger Straße stehen auf der Wunschliste, genauso wie verbesserte innerörtliche Fußwege und zusätzliche Fußwege auf den zentralen Achsen zwischen den Ortsteilen.

Tuntenhausen Online-Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
10/27 fehlende Radwegeverbindungen in der Gemeinde

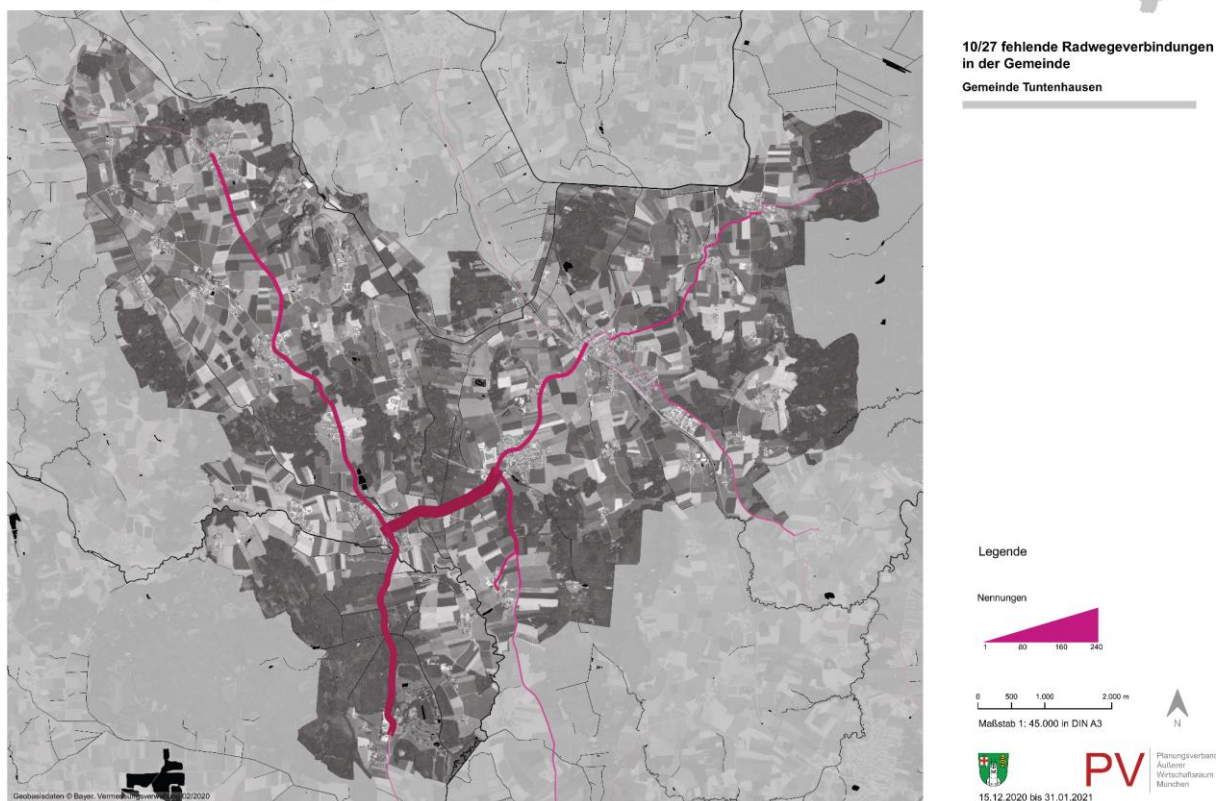


Abb. 28 Verortung zusätzlicher Radwegeverbindungen, Quelle: Eigene Darstellung PV München, 2021, © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2020

Beim Thema **Arbeit und Versorgung** ist den Befragten u.a. ein Ausbau der Breitbandversorgung, die Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots, eine Förderung der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte (Dorfladen), die Sicherung von landwirtschaftlichen Betrieben und eine landschaftsbildverträgliche Entwicklung von Gewerbeflächen wichtig. Eine zukünftige gewerbliche Entwicklung sehen die BürgerInnen vor allem in den bestehenden Gewerbegebieten sowie in einer geringfügigen Erweiterung dieser.

Tuntenhausen Online-Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 15/27 gewerbliche Nutzung

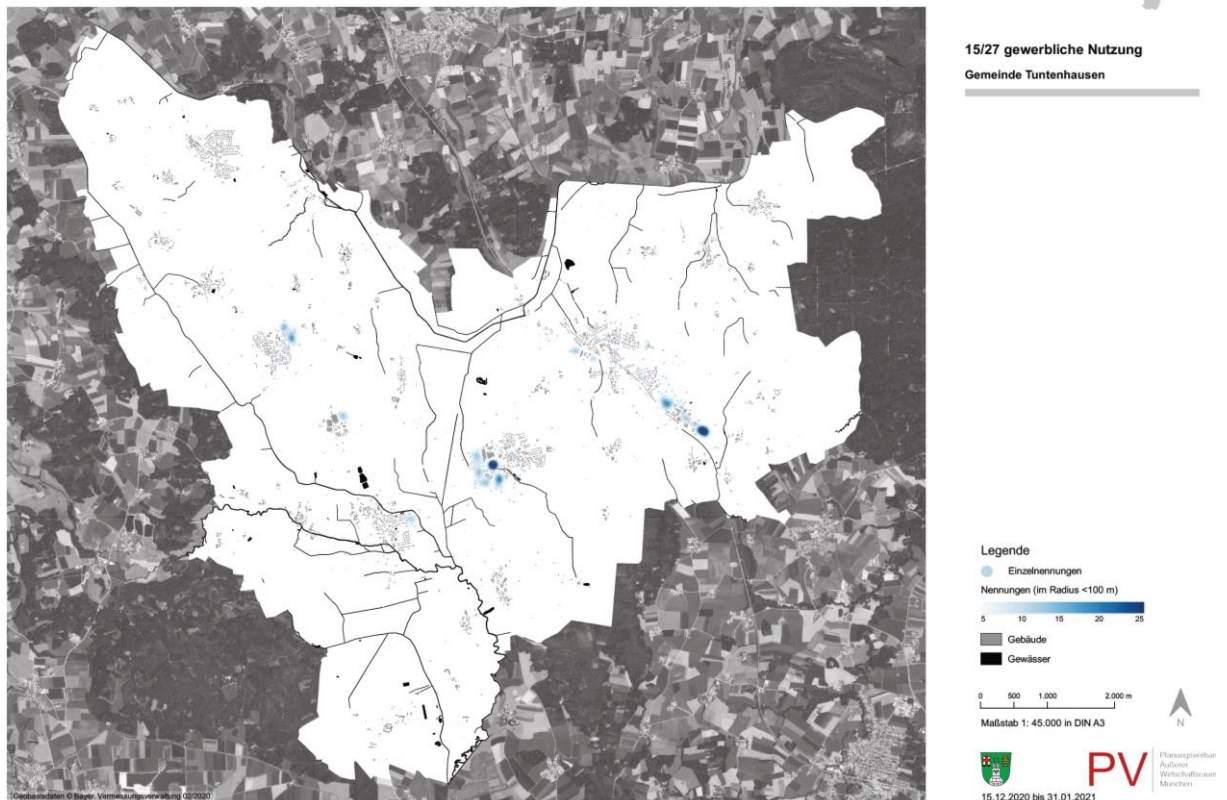


Abb. 29 Verortung möglicher Siedlungsentwicklung Gewerbe, Quelle: Eigene Darstellung PV München, 2021, © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2020

Beim Thema **Natur und Erholung/ Land- und Forstwirtschaft** sind den BürgerInnen u.a. die Land- und Forstwirtschaft, der Natur- und Artenschutz sowie die Freizeitnutzung im Allgemeinen wichtig. Als Maßnahmen werden insektenfreundliche Bepflanzungen (z.B. Blühstreifen), Baumpflanzungen und eine extensivere Landwirtschaft gewünscht.

In Bezug auf **Erneuerbare Energien und umweltfreundliches Bauen** werden die Einsparung des Energieverbrauchs, die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Stärkung des Umweltbewusstseins als wichtig bewertet.

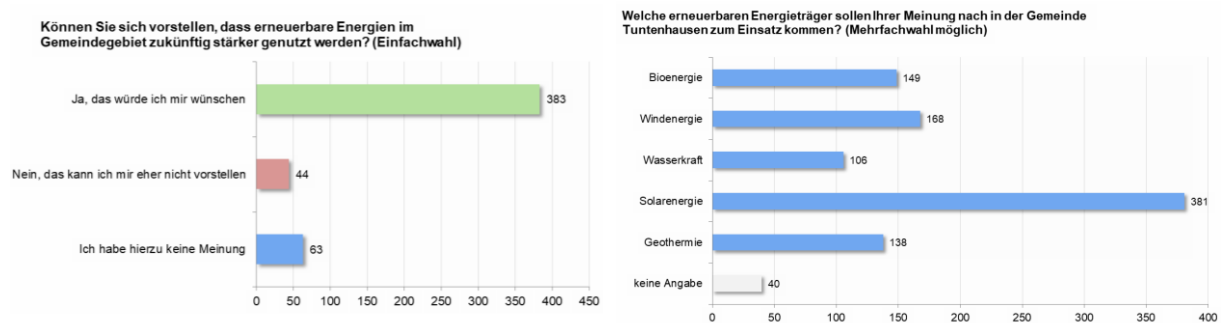


Abb. 30 Bewertung der zukünftigen Nutzung erneuerbarer Energien (links) und des Einsatz der erneuerbaren Energieträger (rechts) durch die Bürger:innen, Quelle: PV München, 2021

Bei **Bildung, Soziales, Gesundheit und Betreuung** erfahren u.a. der Ausbau der sozialen Infrastruktur und der Bildungsmöglichkeiten (Bücherei, Erwachsenenbildung) Zustimmung.

Den Befragten sind u.a. eine größere Angebotsvielfalt und Betreuungsangebote vor allem für SeniorInnen wichtig.

Die BürgerInnen stimmen bei **Freizeit, Kultur und Sport** für eine Förderung des Vereinslebens, für den Ausbau der Rad- und Wanderwege und für ökologisch verträgliche Freizeiteinrichtungen.

2. Erste Gemeinderatsklausur – Leitbildentwicklung – 11/2021

Aus der Bestandsaufnahme zur Siedlungsstruktur war rasch ablesbar, dass es zunächst einer eingehenden Diskussion zum Thema Ordnung + Wachstum bedarf. Die erste Gemeinderatsklausur zielte demnach auf die Fragen ab: „Welche Ortsteile können welchen Siedlungskategorien aus dem Planungsrecht (Hauptort, Nebenort, Dorf etc.) zugeordnet werden?“ und „Brauchen alle Orte alle Einrichtungen? (Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Versorgung). Im Ergebnis hat der Gemeinderat die Siedlungsstruktur von Tuntenhausen gemeinsam definiert und ein Konsens darüber erzielt, welche Orte das Potenzial für ein kompaktes Wachstum haben.

Eine Themensammlung im Gemeinderat zu den Handlungsfeldern der Ortsentwicklung lässt sich fünf übergeordneten Kategorien zuordnen. Sie alle stehen im Rahmen von Partizipation und Inklusion:

- (1) Entwickeln + Erhalten
- (2) Erreichbarkeiten + Verbindungen
- (3) Energie + Kommunikation
- (4) Kultur + Soziales
- (5) Sport + Erholung

Handlungsfelder des FNP Tuntenhausen – Darstellung PV München 11/2021

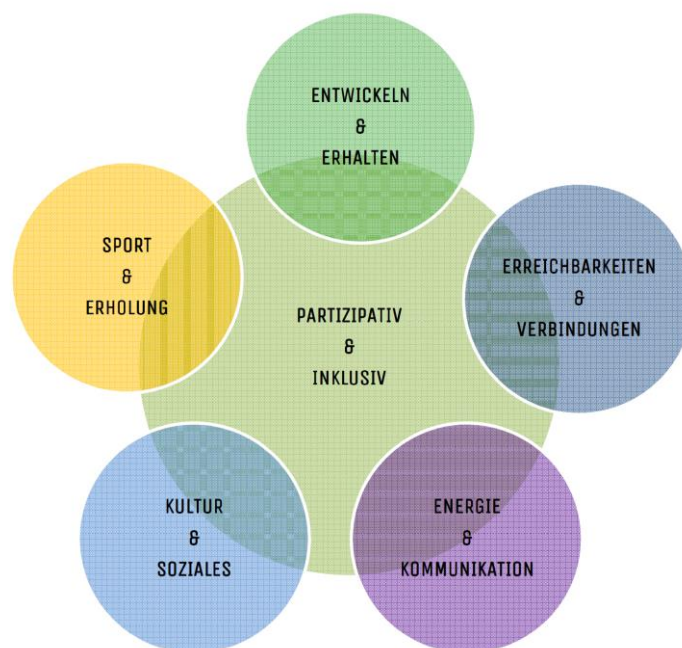


Abb. 31 Handlungsfelder des FNP Tuntenhausen, PV München 2021

3. Thementische – Herbst 2022

Zu zwei in der Gemeinderatsklausur erarbeiteten Handlungsfeldern erfolgte eine Vertiefung im Rahmen von interdisziplinären Thementischen. An diesen Thementischen nahmen Vertreter des Gemeinderates, der Gemeindeverwaltung, Vertreter der Nachbargemeinden und diverse Fach- und Planungsexperten teil. Aus den Ergebnissen der beiden Thementische wurden nützliche Erkenntnisse und Einschätzungen für die Ortsentwicklung Tuntenhausens abgeleitet.

>> Tisch_1 - „Sport & Erholung“ am 25. Oktober 2022

Die Teilnehmenden waren sich einig, dass das Fahrrad zukünftig eine zunehmend wichtige Rolle in der Freizeitnutzung, aber auch bei der Bewältigung von Alltagswegen als Pendler oder zum Einkauf in Tuntenhausen spielen wird (siehe auch Thementisch 2). Gerade als Verknüpfungselement zu anderen Freizeitnutzungen wird ein großes Potenzial gesehen. Man sollte jedoch zwischen Pendlerradwegen und Freizeitwegen unterscheiden und diese ertüchtigen bzw. verbessern.

Auch das Thema des Brenner-Nord-Zulaufs und die verlaufende Trasse durch den Sportplatz Ostermünchen wurde thematisiert. Hier braucht es eine Ersatzfläche, um auch zukünftig das Vereinsleben zu erhalten. Eine Standortsuche kann der FNP jedoch nicht leisten.

Weitere Freizeitangebote, wie BikePark, Pump Track, Street Ball, Kletteranlagen etc. sollten zukünftig je nach Bedarf durch kleinere Maßnahmen im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht werden. Nach Möglichkeit dezentral, um keine zu großen Entfernungen für die Jugendlichen/Kinder zu schaffen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeiten wurden Mehrfachnutzungen auf bereits bestehenden Gemeinbedarfs- und Grünflächen vorgeschlagen.

Die Teilnehmenden waren sich einig, dass Naherholung im Einklang mit der Natur erfolgen muss. Hier gibt es in der Gemeinde bereits positive Beispiele, wie die Gewässerrenaturierungsmaßnahme an der Moosach. Entsprechende Maßnahmen sind ein Positiv-Beispiel für andere Gewässeraufwertungsmaßnahmen, die nicht nur eine Verbesserung der ökologischen Funktionalität, sondern auch eine Erlebarmachung von Natur ermöglichen. Um die Bürger:innen zu sensibilisieren wird ein aktives Marketing (z.B.: Beschilderungen/ Flyer) vorgeschlagen.

>> Tisch_2 - „Erreichbarkeiten & Verbindungen“ am 25. Oktober 2022

Die Teilnehmenden waren sich grundsätzlich einig, dass sich auch im ländlichen Raum das Mobilitätsverhalten zukünftig verändern wird und muss. Dabei wurde vor allem das Rad als wichtige Mobilitätsform für innergemeindliche Fahrten identifiziert. Es bestand Einigkeit, dass gerade schnelle Alltagsverbindungen zwischen den größeren Haupt- und Nebenorten geschaffen werden sollen. Allerdings soll die Mobilität für alle Lebensphasen sichergestellt werden, gerade auch für die SeniorInnen in der Gemeinde. Für eine nachhaltige Mobilität wird in der Gemeinde das Projekt Ostermünchen Mitte als Leuchtturmprojekt mit Außenwirkung gesehen.

Um langfristig die kurzen Wege in der Gemeinde zu verringern, ist darauf zu achten, dass ein gewisser Nutzungsmix in allen Ortsteilen vorhanden ist und eine Dezentralisierung von Versorgungsnutzungen erreicht wird.

4. Zweite Gemeinderatsklausur – 01/2023

Am 14. Januar 2023 erfolgte eine zweite Klausurtagung mit Fokus Landschaftsplan. Neben der Identifikation von Treffpunkten für Jugendliche wurden auch Schwerpunktgebiete für die Forst- und Landwirtschaft, den Natur- und Artenschutz, sowie Klimaschutz vom Gemeinderat herausgearbeitet und identifiziert.

Darüber hinaus wurde über das angestrebte Wachstum der Gemeinde Tuntenhausen beraten. Fragen zur innerörtlichen Entwicklung der Gemeinde wurden erörtert. Schließlich wurde entschieden, an welchen Standorten (vgl. Kapitel E.3 der Begründung bzw. Kapitel F4 des Umweltberichts) die weitere Siedlungsentwicklung Tuntenhausens stattfinden soll.

Die Statements, Wünsche, Anregungen und Vorstellungen des Gemeinderates sind eine bedeutende Grundlage und fließen direkt in den FNP ein:

- innerhalb der letzten 2-3 Jahre war ein deutlich stärkeres Wachstum zu verzeichnen, dieses Wachstum wurde durch Entwicklungen im Bestand aufgefangen
- Es soll weiterhin auf eine aktive Innenentwicklung gesetzt werden, die durch eine starke Kommunikation mit den Eigentümern zur Nutzung von vorhanden Potenzialen, Schließung von Baulücken sowie der Nutzung des Bestandes (Ausbau/ Aufstockung/ Umbau) gekennzeichnet ist.
- Ziel der Gemeinde ist es günstigen Wohnraum zu schaffen und damit die jüngere Generation in der Gemeinde zu halten.
- Hierfür werden auch weiterhin neue Flächen benötigt (langfristige Strategie), im Zuge einer nachhaltigen flächenschonenden Entwicklung soll das Wachstum künftig v.a. durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bewerkstelligt werden
- Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der vom Gemeinderat erarbeiteten Systematik: Doppel-/ Hauptorte, Nebenorte, Dörfer, Weiler und Einöden, Einzelgehöfte erfolgen.
- Eine bedarfsgerechte Entwicklung durch Nachverdichtung ist überall vorstellbar, während Neuausweisungen mit Beanspruchung von unbebauten Flächen im Außenbereich sich überwiegend auf die beiden Hauptorte und in geringem Umfang auf die drei großen Nebenorte beschränken sollen.
- Die bestehenden Treffpunkte für Jugendliche und Kinder im Gemeindegebiet wurden dokumentiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich diese meist selbstständig organisieren. Eine planerische Regelung und Darstellung erschien den meisten TeilnehmerInnen nicht sinnvoll. Die kartierten Treffpunkte werden im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan, Kap D 1.6 dargestellt. Den Beteiligten erschien es sinnvoll, aus dem Themenbereich „Treffpunkte für Jugendliche“ ein eigenständiges Projekt zu schaffen. Hierzu wäre v.a. die Beteiligung der Jugendlichen selbst von entscheidender Bedeutung. In welcher Form und ob tatsächlich ein solches Projekt gestartet wird, ist noch nicht entschieden. I
- In einer weiteren Gruppenarbeit wurden Schwerpunktgebiete für die Forst- und Landwirtschaft und für den Natur- und Artenschutz, sowie Klimaschutz ausgearbeitet. Die Ergebnisse der beiden Gruppen unterschieden sich erheblich und konnten daher nicht ohne weiteres übernommen werden. Es wurde auch kein Beschluss zum weiteren Vorgehen gefasst. Bei der fachlichen Bearbeitung der Ziele und Maßnahmen wurden die Darstellungen berücksichtigt. Diese decken sich ohnehin mit der Bestandsermittlung und -bewertung der Flächen.

5. Dritte Gemeinderatsklausur – 03/2023

Das Arbeitsziel der dritten Klausur des Gemeinderates war es die in der vorangegangenen Klausur zur Diskussion gestellten Entwicklungsflächen in den Ortsteilen eingehender zu erörtern und eine Entwicklungsrichtung final festzulegen. Die Mitglieder des Gemeinderates erarbeiteten in den Klausuren am 14.01.2023 und 16.03.2023 eine Priorisierungsliste der möglichen Standorte für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Tuntenhausen. Insgesamt wurden 65 Standorte für mögliche künftige Wohn- Misch- und Gewerbliche Bauflächen bewertet:

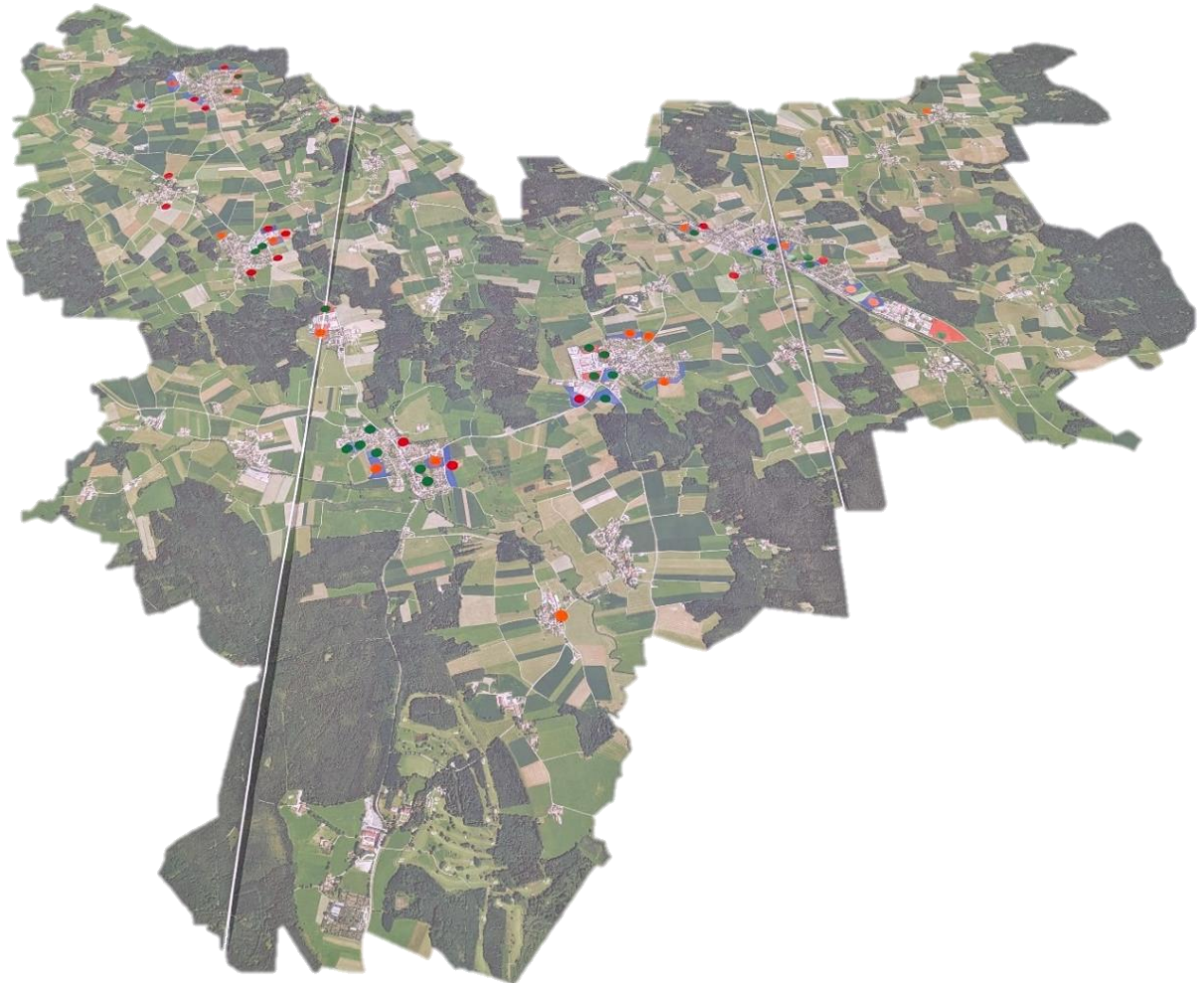


Abb. 32 Standortuntersuchung FNP Tuntenhausen, PV München 2023

Von den 65 Standorten wurden seitens des Gemeinderates in den beiden o.g. Klausuren 31 Standorte als ungeeignet für eine Flächennutzungsplan-Darstellung herausgearbeitet (rote Standorte) bzw. diese Standorte abgelehnt und wieder verworfen. Sie umfassen eine Fläche von rund 24 ha.

Der Gemeinderat identifizierte **34 Standorte** bzw. eine Fläche von **ca. 49 ha** für eine priorisierte Darstellung im Flächennutzungsplan (grüne Standorte). In Abhängigkeit der vorgeschlagenen Nutzungen ist auf diesen Flächen theoretisch ein zusätzliches Potenzial von **bis zu 1.200 bis 1.500** Einwohnern möglich.

Darüber hinaus bestehen im gesamten Gemeindegebiet in den einzelnen Ortsteilen noch unbebaute Flächen **mit Baurecht**, wo durch Realisierung im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung die Unterbringung von zusätzlich etwa **800 bis 1.000 Einwohnern** möglich ist.

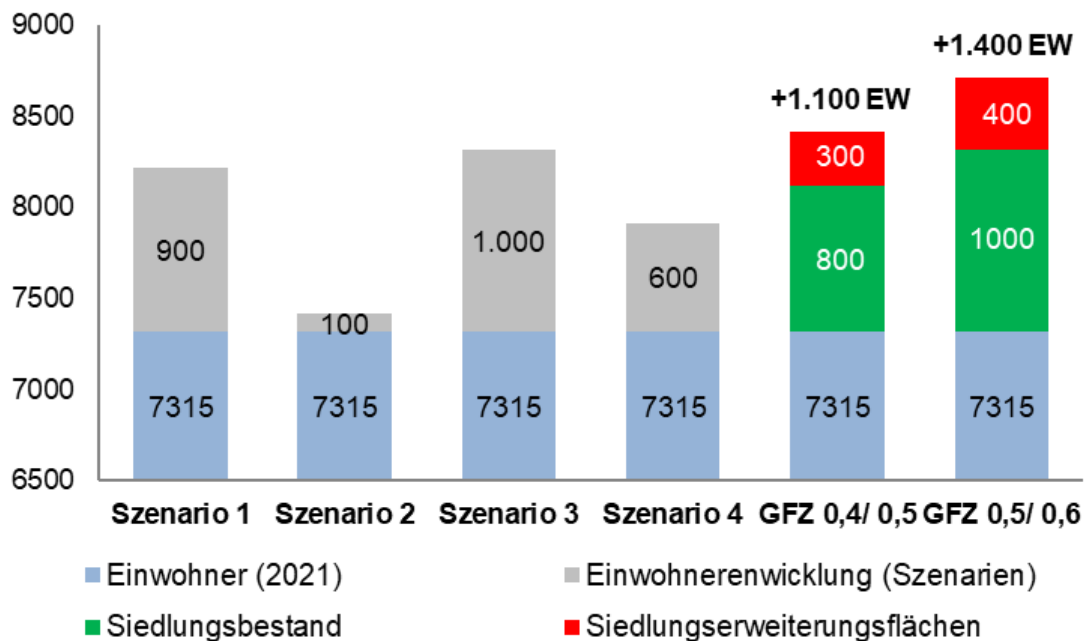
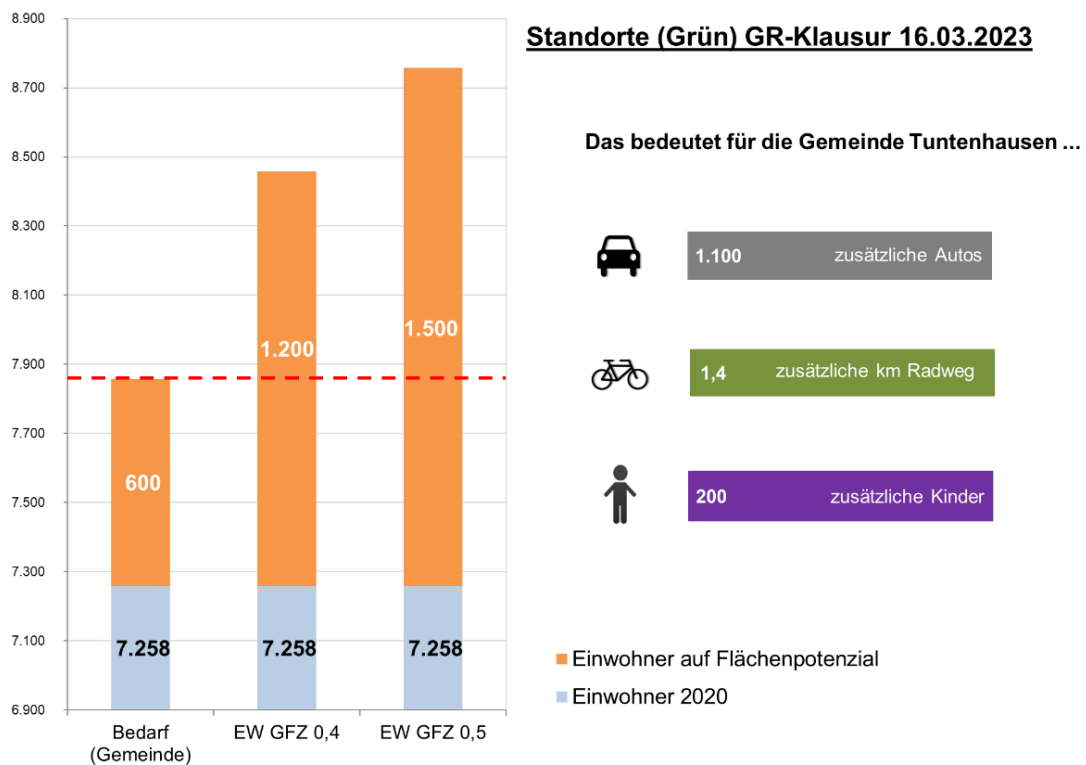


Abb. 33 Kommunales Flächenmanagement, Berechnungen PV München 2023



Standorte und ihr Flächenpotenzial

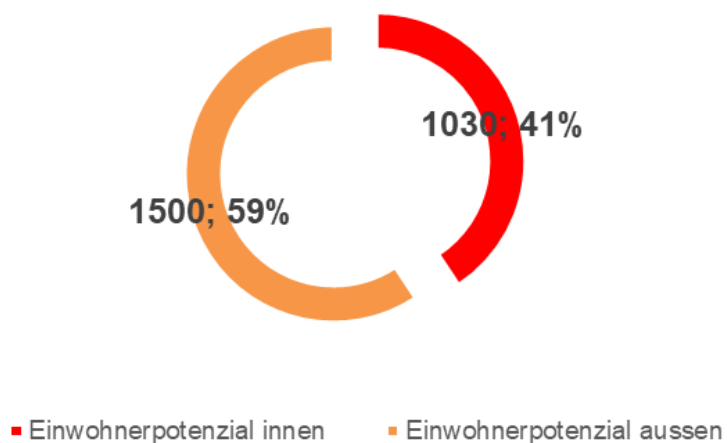


Abb. 34 Standorte, Bedarf und Potenzial, PV München 2023

Im Mai 2023 fand mit Fokus auf einen fachlichen Austausch eine Besichtigungsfahrt zu den Entwicklungsflächen des neuen FNP mit Mitgliedern des Gemeinderates und Vertretern des Landratsamtes Rosenheim sowie Kreisbaumeister Rupert Seeholzer statt.

E Flächennutzungsplanung

1. Darstellungen und Verbindlichkeiten

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Diese ist von den öffentlichen Planungsträgern bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen (§ 7 BauGB). Die ausgewiesenen Bauflächen schaffen noch kein Baurecht und entfalten damit den Privatpersonen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung. Die ausgewiesenen Bauflächen müssen nicht mit der Abgrenzung des sogenannten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB übereinstimmen. Bauvorhaben können gerade an den Ortsrändern im Außenbereich liegen und sind dementsprechend nach den Bestimmungen des §35 BauGB zu beurteilen. Dann ist im Einzelfall mit dem Landratsamt Rosenheim zu klären, inwieweit die angestrebte Nutzung zulässig ist und welche Planungen dafür erforderlich sind.

Neben der Art der Bodennutzung werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und in der Legende mit einem K versehen (siehe unten).

Daneben sind Planungen und Nutzungsregelungen anderer gesetzlicher Vorschriften (wie z.B. Bundesnaturschutz- oder Wasserhaushaltsgesetz) bzw. nach Landesrecht geschützte Denkmäler im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen und werden in der Legende mit einem N versehen. Sobald derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt werden, sind diese im Flächennutzungsplan zu vermerken. Sie werden in der Legende mit einem V versehen (siehe unten).

Abkürzung	Bedeutung
K	Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB
N	Nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB
V	Vermerke gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Alle anderen Darstellungen, die nicht mit einem Kürzel versehen sind, stellen Zielvorgaben der Ortsentwicklung der Gemeinde Tuntenhausen dar und sind von den Behörden bei Planungen und Beurteilungen von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Darunter fallen Gas- und Stromleitungen und sonstige Infrastrukturtrassen (Ziffer E 3).

2. Allgemeine Entwicklungsziele

Zu jedem Themenbereich der o.g. Handlungsfelder werden zuerst die relevanten Planungsgrundlagen aufbereitet und dargestellt. In einem zweiten Schritt werden die in der Zieldiskussion entwickelten Ziele vorgestellt. Zum Abschluss werden die planerischen Auswirkungen der Entwicklungsziele erläutert.

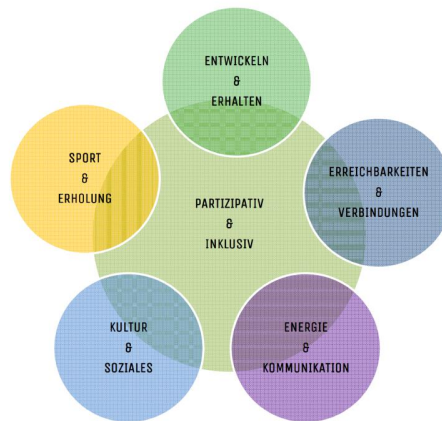


Abb. 35 Handlungsfelder des FNP Tuntenhausen, PV München 2021

2.1 Siedlungsentwicklung

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Tuntenhausen hatte zum 31.12.2022 insgesamt 7.454 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021). Hiervon verteilen sich etwa zwei Drittel auf die Hauptsiedlungsbereiche Tuntenhausen, Ostermünchen, Beyharting, Schönau und Hohenthann.

Einwohnerentwicklung

Seit dem Jahr 1985 (4.309 Einwohner) ist die Gemeinde durchgängig gewachsen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung konfrontiert. Sie befindet sich innerhalb des Landkreises Rosenheim und hatte von 2012 bis 2022 ein relatives Bevölkerungswachstum von 6,8 % zu verzeichnen. Damit befindet sich die Gemeinde etwas unter dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum im Landkreis Rosenheim (7,4%).

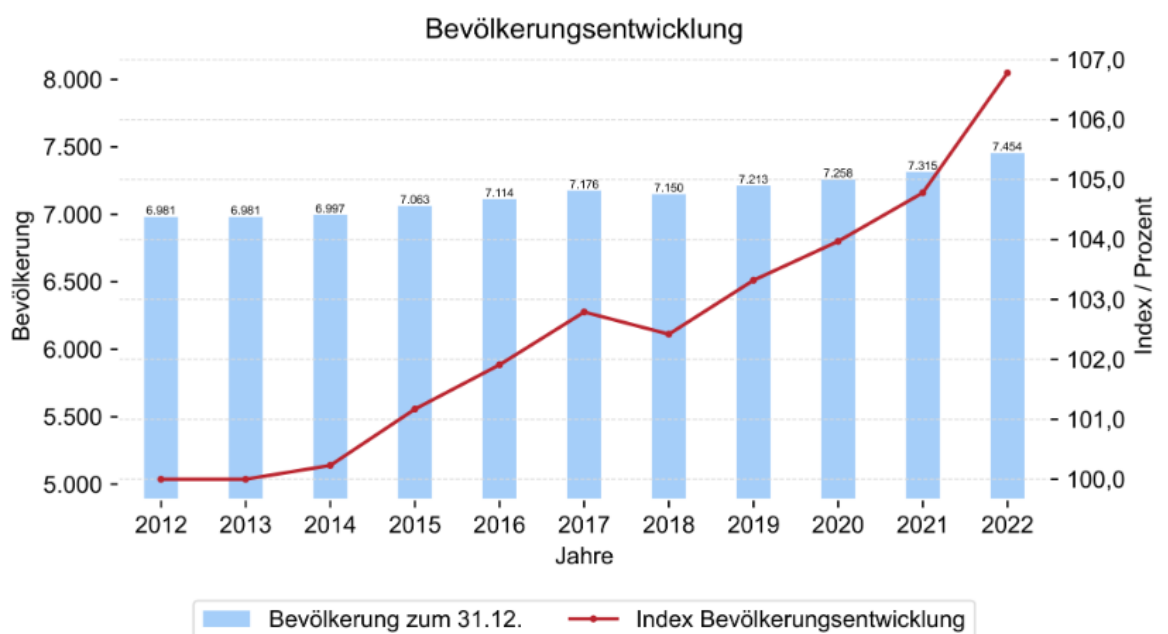


Abb. 36 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Tuntenhausen von 2012 bis 2022 Quelle: PV München, 2024

Das nahezu durchgehende Bevölkerungswachstum von etwa 0,7% p.a. wird im Wesentlichen durch einen kontinuierlich positiven Geburtensaldo innerhalb des betrachteten Zeitraums von 2012 bis 2022 geprägt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung durchwegs durch einen Geburtenüberschuss gekennzeichnet war, sind in den Wanderungsbewegungen deutliche Schwankungen zu erkennen, die vor allem in den Jahren 2013 und 2018 zu einem negativen Wanderungssaldo führten. Der insgesamt dennoch leicht positive Wanderungssaldo speist sich überwiegend aus der Familienwanderung und Zuzug von Personen, die über 65 Jahre alt sind.

In den Jahren von 2012 bis 2022 ziehen im Durchschnitt jedes Jahr etwa 510 Einwohner in die Gemeinde, gleichzeitig verlassen durchschnittlich etwa 500 Einwohnern die Gemeinde Tuntenhausen.

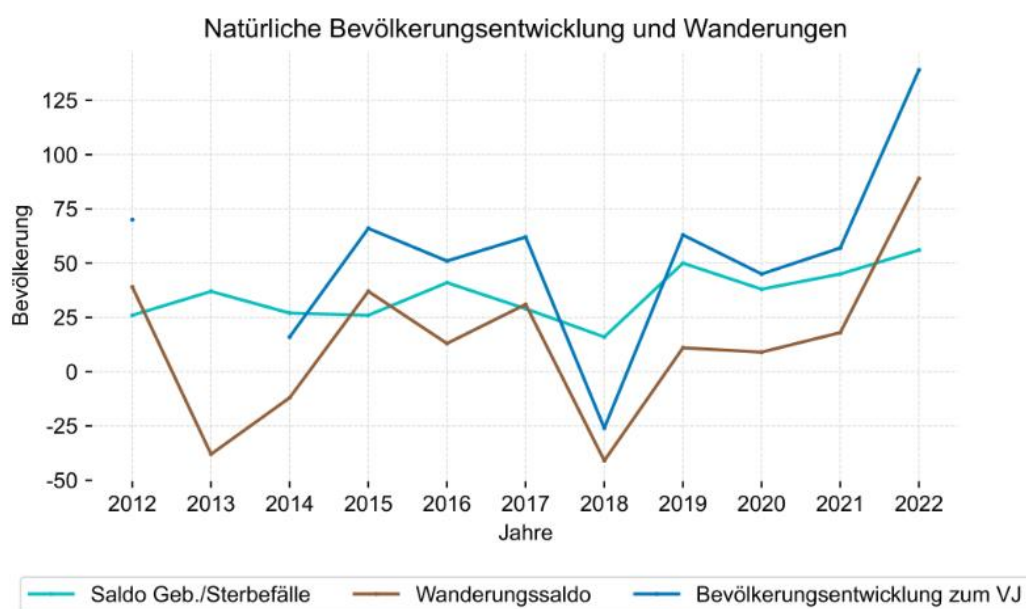


Abb. 37 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Tuntenhausen von 2012 bis 2022, Quelle: PV München, 2024

Bevölkerungsprognose 2040

Für die Bevölkerungsprognosen werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und eigene Berechnungen zu Grunde gelegt.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region Südostoberbayern bis 2041 um knapp 60.000 Personen und damit auch mittel- bis langfristig weiter.

Realistische Entwicklungsszenarien werden im **Kap. C5** behandelt.

Entwicklungsziele

Zusammenfassend hat die Gemeinde Tuntenhausen in der Vergangenheit ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Das Wachstum beruht sowohl auf einem positiven Geburten- als auch einem positiven Wanderungssaldo. Seit 2010 findet eine langsam fortschreitende Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde statt. Für die Zukunft beschließt die Gemeinde folgende Entwicklungsziele:

- (1) Es wird weiterhin ein organisches Bevölkerungswachstum von ca. 0,7 % pro Jahr angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.
- (2) Das Wachstum soll vor allem in den beiden Doppelhauptorten Tuntenhausen und Ostermünchen sowie in geringerem Umfang auch in den drei Nebenorten Hohenthann, Schönau und Beyharting stattfinden. In den Dörfern soll weiterhin eine bedarfsgerechte Entwicklung im Bestand durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung ermöglicht werden.
- (3) Der demographische Wandel soll durch geeignete Wohnformen und Infrastrukturangebote berücksichtigt werden.

2.1.2 Wohnsiedlungsentwicklung

Ein wichtiger Indikator für die Bevölkerungsentwicklung ist die Wohnsiedlungsentwicklung, also z.B. die Entwicklung der Anzahl an Wohnungen in der Gemeinde. Diese erhöhte sich im Betrachtungszeitraum (2012 bis 2022) von 2.698 auf insgesamt 3.038, was einem Zuwachs von ca. 34 Wohnungen pro Jahr entspricht. Zum Wohnungsbestand zählen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Anzahl der Wohnungen stieg in den letzten 10 Jahren kontinuierlich an und wuchs mit ca. 1,2 % p.a. deutlich stärker als die Zahl der Einwohner.

Dabei sind die meisten neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen entstanden. Der Neubau an klassischen Einfamilienhäusern mit einer Wohnung ist am geringsten gewesen.

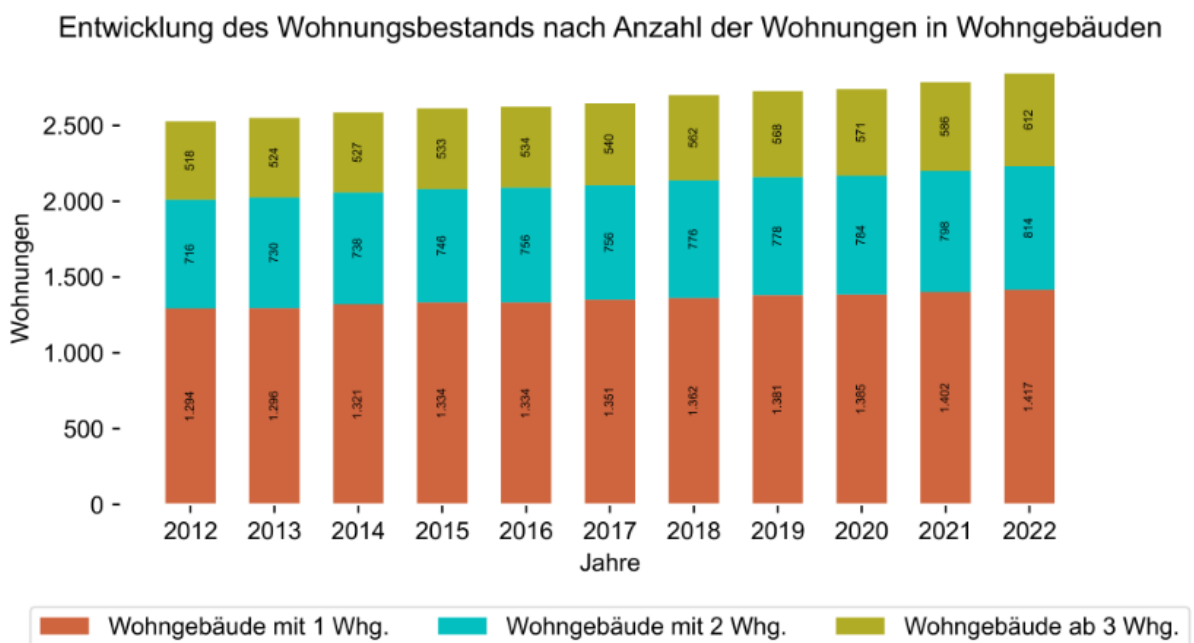


Abb. 12 Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 2012 und 2022, Quelle: PV München, 2024

Die Zunahme an Wohnungen in der Gemeinde Tuntenhausen ist zum einen auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen, zum anderen auf die gestiegenen Ansprüche der Bevölkerung. So stieg die Wohnfläche pro Einwohner von 47qm/ Einwohner im Jahr 2012 auf 49,7 qm/ Einwohner im Jahr 2022 an. Bei steigender Wohnfläche pro Einwohner sind zudem sinkende

Wohnungsbelegungsziffern zu verzeichnen. Diese fiel von 2,59 im Jahr 2012 auf 2,45 Einwohner/ Wohnung im Jahr 2022. Die gesteigerten Wohnansprüche sind jedoch kein besonderes Phänomen der Gemeinde Tuntenhausen, sondern entsprechen dem allgemeinen Trend im ländlichen Raum.

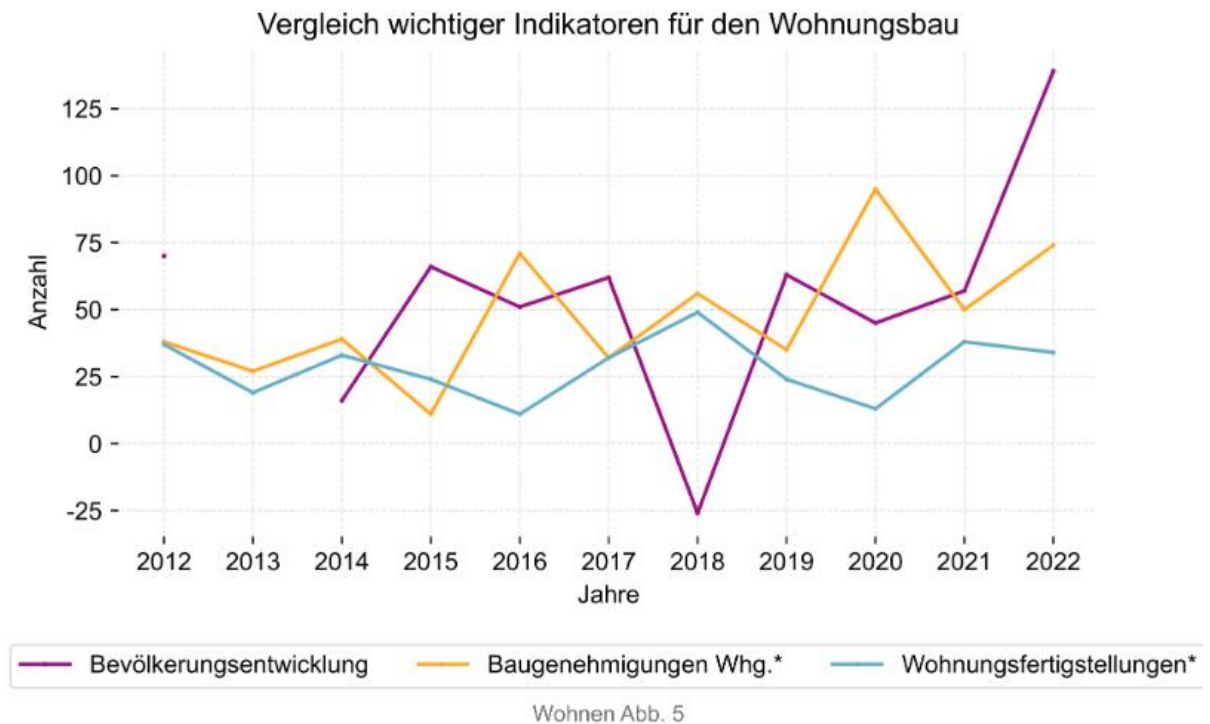


Abb. 13 Indikatoren für den Wohnungsbau zwischen 2012 und 2022, Quelle: PV München, 2024

Die Wohnsiedlungsentwicklung spiegelt den zunehmenden Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder, der aus den steigenden Bodenpreisen, aber auch dem inzwischen stärker einsetzenden Generationenwechsel resultiert. Generell ist bei zunehmendem Durchschnittsalter der Bevölkerung auch von einem steigenden Wohnraumbedarf auszugehen. Gerade bei der alternden Bevölkerung bewohnen oft nur noch ein bis zwei Personen ein auf eigentlich vier bis fünf Personen ausgelegtes Eigenheim. Aktuell steht eine weiter ansteigende Einwohnerzahl einem eingebrochenen Wohnungsmarkt gegenüber.

Entwicklungsziele

Für die Gemeinde ist es wichtig die Baulandpolitik auch zukünftig daran auszurichten den Zuzug von jungen Familien zu fördern, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Daneben soll den neuen Wohnansprüchen für u.a. ältere Menschen Rechnung getragen werden. Demographischer Wandel und geänderte Wohnansprüche führen zu einer Nachfrage nach Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus. Das Projekt Ostermünchen Mitte wird hierbei als Leuchtturmprojekt angesehen. Daher werden folgende demographiegerechte Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Ein weiterer Zuzug und insbesondere der Verbleib einheimischer junger Familien soll durch Bereitstellung geeigneter Bauflächen unterstützt werden.
- (2) Es sollen unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen angeboten werden.

2.1.3 Innenentwicklung

Ein wichtiges Thema bei der FNP-Neuaufstellung ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs für die Siedlungsentwicklung. Um einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen zu gewährleisten, sollen Entwicklungen weiterhin überwiegend durch Nachverdichtungsmaßnahmen und die priorisierte Nutzung von größeren Freiflächen der beiden Hauptorte Ostermünchen und Tuntenhausen sowie in geringerem Umfang auch in den drei Nebenorten Hohenthann, Schönau und Beyharting erfolgen.

Für die künftige Ortsentwicklung sollen möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich für Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen werden. Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum (siehe Ziffer E 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung) aufnehmen zu können, soll zukünftig mehr Innenentwicklung und eine qualifizierte Umstrukturierung bzw. Neuordnung im Bestand stattfinden.

Im rechtswirksamen FNP bestehen noch Flächenpotenziale ohne Baurecht von rund 17,9 ha für Wohn- Misch und Gewerbenutzungen. Daneben verfügt die Gemeinde auch über rund 17,4 ha mit Baurecht (siehe Ziffer C5). Ein Teil der Flächen wird in den nächsten Jahren bebaut werden, während der größere Teil mindestens mittelfristig wohl nicht bebaut werden kann. Das große Potenzial verdeutlicht jedoch die Chancen, welche in der Innenentwicklung liegen.

Der zweite Baustein ist die Umstrukturierung im Bestand, die gesteuert werden kann. Der Einfluss der Gemeinde auf die Realisierung dieser Potenziale ist aber stets begrenzt, weshalb zukünftig stärker kommunale Anreize für die Realisierung von günstigem Wohnungsbau geschaffen werden sollen. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit werden die Umstrukturierungspotenziale für die Aufnahme des zu erwartenden Bevölkerungswachstums nicht berücksichtigt. Es bleibt das städtebauliche Ziel der Gemeinde, weiterhin eine langfristige ortsverträgliche Umstrukturierung der Ortskerne zu ermöglichen und diese nicht künstlich zu forcieren, z.B. durch Verzicht auf Neuausweisungsflächen für Wohnungsbau.

Entwicklungsziele

Entsprechend dem verbindlichen Siedlungsleitbild des BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die dafür bestehenden Potenziale wurden detailliert ermittelt und die dadurch möglichen Einwohnerpotenziale in Ansatz gebracht. Das Wachstum wird insgesamt stärker in den Haupt- und Nebenorten und weniger stark in den Dörfern stattfinden. Die Verdichtungsmöglichkeiten sollen maximal ausgeschöpft werden. Allerdings müssen auch Anreize gesetzt werden, um eine gewünschte Verdichtung im Innenbereich für GrundstückseigentümerInnen attraktiver zu machen. Dies betrifft insbesondere die Anzahl der zulässigen Wohnungen, die zulässigen Haustypen und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- (1) Die Innenentwicklung soll möglichst aktiv durch die Gemeinde gesteuert werden.
- (2) Eine organische Siedlungsentwicklung soll die dörflichen Strukturen bewahren.
- (3) Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.
- (4) Neue Siedlungstätigkeit soll stärker in den beiden Hauptorten und den drei Nebenorten stattfinden.

2.2 Freizeit und Sport

Die Gemeinde Tuntenhausen ist eine sportliche Gemeinde mit einem bereits vielfältigen Sport, Freizeit- und Naherholungsangebot. Hierbei wird vor allem die naturnahe Naherholung im Gemeindegebiet geschätzt. Diese soll zukünftig immer mehr im Einklang mit der Natur erfolgen. Hier gibt es in der Gemeinde bereits positive Beispiele, wie die Gewässerrenaturierungsmaßnahme an der Moosach. Diese Maßnahmen sind ein Positiv-Beispiel für andere Gewässeraufwertungsmaßnahmen, die nicht nur eine Verbesserung der ökologischen Funktionalität, sondern auch eine Erlebbarmachung von Natur ermöglichen.

In der Freizeitgestaltung nimmt das Fahrrad eine wichtige Rolle in der Gemeinde ein. Dabei hat es nicht nur für sich eine wichtige Funktion, sondern gilt auch als vernetzendes Element zu anderen Freizeit-Aktivitäten. Darüber hinaus bietet gerade auch das vorhandene Vereinsleben eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. So befinden sich im Gemeindegebiet u.a. die beiden Sportvereine TSV Hohenthann-Beyharting e.V. sowie der SV Ostermünchen. Im Süden des Gemeindegebiets findet sich zudem der Golfplatz Schloß Maxlrain e.V. und im Nordosten ein Teil des Segelfluggeländes Aßling-Antersberg mit dem Fliegerclub Condor e.V.. Ergänzt wird das vielfältige Vereinsleben durch Burschenvereine, Dorfvereine, Frauenvereine, Jagdgenossenschaften, die Landjugend, Kulturfördervereine, Schützenvereine, etc.

Im Sommer suchen die BürgerInnen neben dem Schwimmbad in Tuntenhausen auch die Badeweiher im Gemeindegebiet auf. Verschiedene Höfe bieten zudem die Möglichkeiten für Pferdesport.

Diese sportlichen Angebote will die Gemeinde erhalten. Für die Zukunft beschließt sie folgende Entwicklungsziele:

- (1) Erhalt und Stärkung vorhandener Freizeit- und Naherholungseinrichtungen in ihrem Bestand. Das Angebot soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Auf eine ökologische Verträglichkeit ist dabei zu achten.
- (2) Verbesserung des Fußgänger- und Radverkehr im Gemeindegebiet. Dabei sind sowohl die Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung auszubauen als auch das Pendlernetz und das innerörtliche Wegenetz.

2.3 Natur und Landschaft

Siehe Umweltbericht Ziffer D

2.4 Land- und Forstwirtschaft

Siehe Umweltbericht Ziffer D

2.5 Arbeit und Versorgung

Die Gemeinde Tuntenhausen hat im Jahr 2022 2.435 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, etwa 70 % der gesamten vorhandenen Arbeitsplätze. Die Zahl der Arbeitsplätze wächst dabei stärker als die Zahl der Einwohner. Es zeigt sich ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von etwa 3,3 % p.a.

2012 arbeiteten rund 26 % der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe, rund 36 % im Handel, Gastgewerbe und Verkehr, rund 34 % der Beschäftigten waren im Bereich der sonstigen Dienstleistungen sowie rund 4 % im Bereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei tätig. Positiv

entwickelten sich im Zeitraum 2012 bis 2022 insbesondere die Wirtschaftssektoren Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (+ 5,7% p.a.) sowie das produzierende Gewerbe (+4,7 % p.a.). Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor hat sich dagegen im Vergleich zu den übrigen Wirtschaftssektoren in den letzten 10 Jahren nicht verändert.

Die Mehrzahl der Arbeitsplätze wird durch Einpendler besetzt. Die Anzahl der von Einpendlern besetzten Arbeitsplätze nimmt stetig zu. Auch die Anzahl der Arbeitsplätze, die von am Arbeitsort Wohnenden besetzt wird, nimmt kontinuierlich zu. In Tuntenhausen ist das Einpendleraufkommen zwar geringer als das Auspendleraufkommen, aber es ist im Vergleich zu ähnlich strukturierten Gemeinden eher ausgewogen.

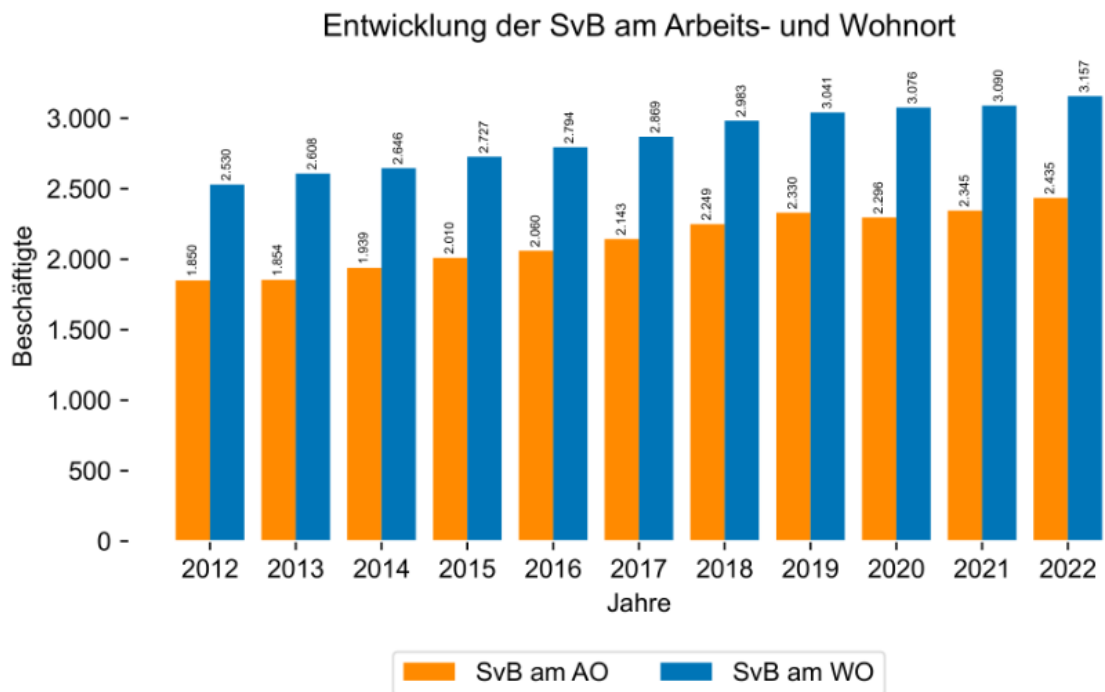


Abb. 14 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2012 und 2022, Quelle: PV München, 2024

Die Arbeitsplatzdichte und der Pendlerüberschuss von Einpendlern sind Indikatoren für die relative wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Die Arbeitsplatzdichte gibt an, wie hoch der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort je 1.000 Einwohner ist. Die Entwicklung seit 2012 mit aktuell 327 SVB je 1.000 Einwohner zeigt, dass auch hier eine Zunahme bei der Arbeitsplatzdichte stattgefunden hat. Die Gemeinde besitzt im Vergleich zu Gemeinden der gleichen Größenklasse eine hohe Arbeitsplatzdichte.

Auch hat sich das Pendelverhalten in den letzten 10 Jahren zugunsten der Einpendler verändert. Das heißt dass die Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Tuntenhausen zunimmt.

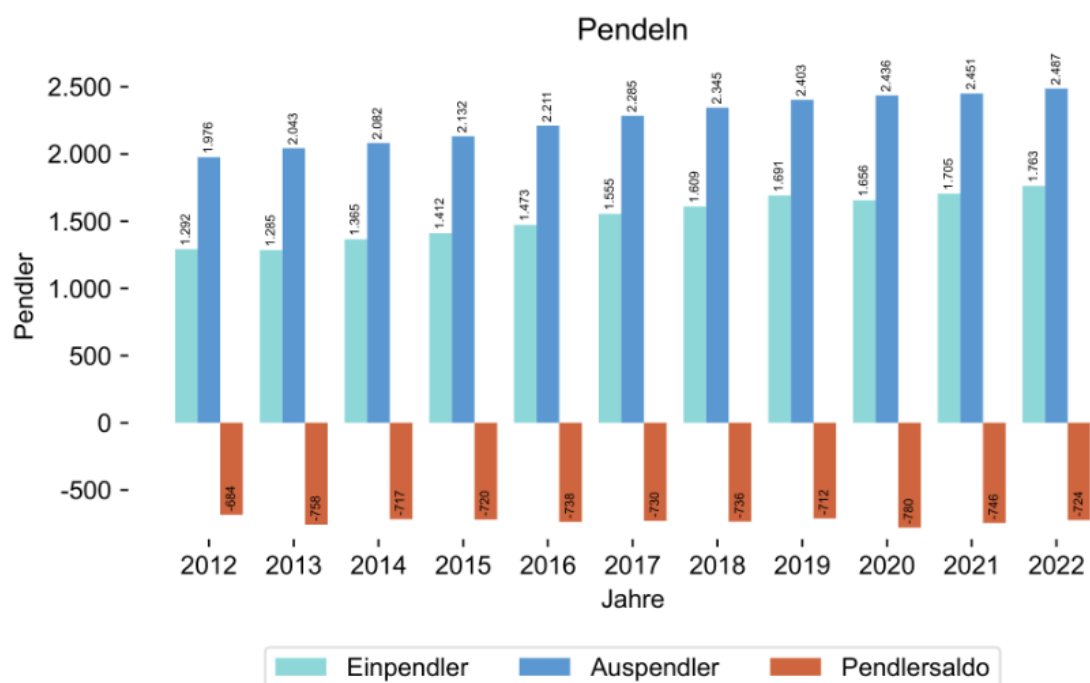


Abb. 15 Entwicklung der Pendelbeziehungen zwischen 2012 und 2022, Quelle: PV München, 2024

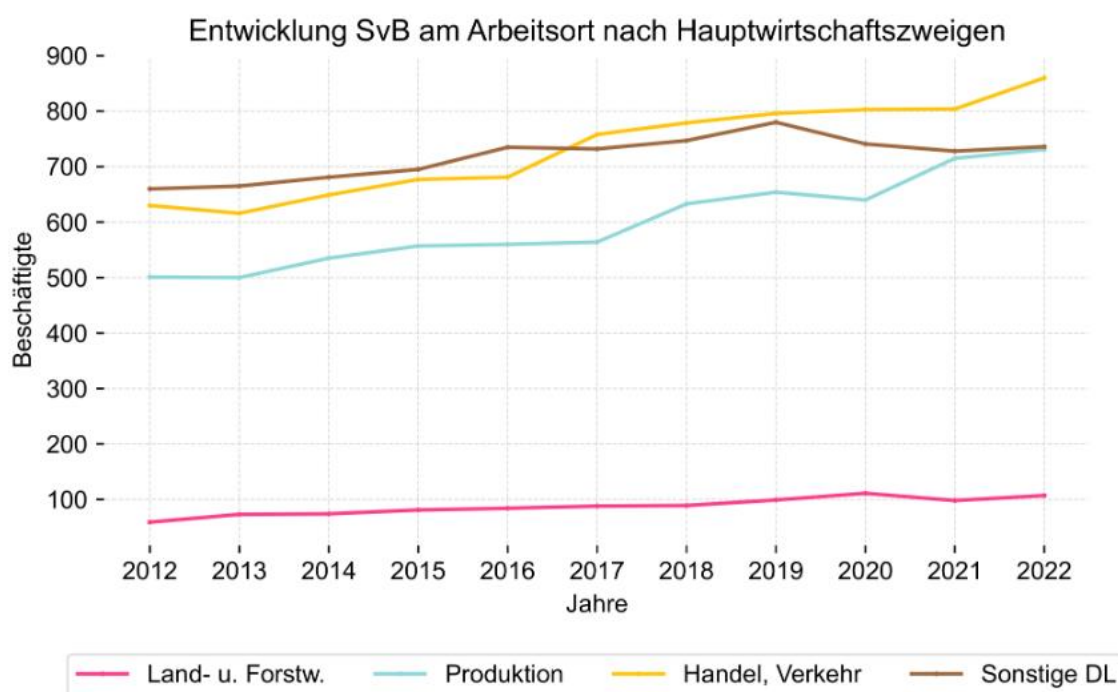


Abb. 16 Entwicklung der Beschäftigten nach Hauptwirtschaftszweigen zwischen 2012 und 2022, Quelle: PV München, 2024

Entwicklungsziele

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Tuntenhausen ist es, die positiven Entwicklungen der letzten Jahre weiter zu begleiten und zu steuern, um auch in Zukunft ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu sein. Für die gezielte Wirtschaftsförderung ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- (1) Um ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen sicherzustellen, sollen für Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Der Verbleib und die maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe soll unterstützt und die Ansiedlung neuer Betriebe gefördert werden.
- (3) Der Erweiterungsbedarf des ortsansässigen Handwerks soll verträglich ermöglicht werden.
- (4) Die Breitbandversorgung - ein essentieller Standortfaktor - soll im gesamten Gemeindegebiet vorangetrieben werden.
- (5) Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sollen erhalten und insbesondere in den Hauptorten gestärkt werden

2.6 Betreuung, Gesundheit und Soziales

Aufgrund des zukünftig angestrebten Bevölkerungswachstums ist auch eine Weiterentwicklung der Bereiche Bildung, Gesundheit und Betreuung anzustreben. In der Zieldiskussion wurde deutlich, dass die Gemeinde – entsprechend dem Bevölkerungswachstum - mehr Angebote für alle Generationen schaffen möchte. So kann eine ideale Betreuung, angepasst an die jeweiligen Bedürfnisse und Herausforderungen, gewährleistet werden. Diese Ziele sollen und können städtebaulich überwiegend durch Innenentwicklung und die Stärkung von bestehenden Standorten erreicht werden. Hierfür sind kleinteilige Erweiterungen an bestehenden Standorten im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Entwicklungsziele

Die Gemeinde hat im Zuge der Zieldiskussion folgende Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Die Entwicklung von Wohnraum muss mit der Entwicklung von sozialen Infrastrukturen abgestimmt sein.
- (2) Entsprechend der demographischen Entwicklung sollen insbesondere für die soziale Integration von Senior:innen weitere Strukturen geschaffen werden.
- (3) Die medizinische Versorgung soll durch die weitere Ansiedlung von Fachärzten und Therapeuten verbessert werden. Die hausärztliche Versorgung soll gesichert werden.

2.7 Mobilität

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung fand ein gemeinsamer Experten-Austausch zu Mobilitätsfragen statt: Das Vermeiden und Verlagern von Verkehren hat das vorrangige Ziel die Verkehrswege zu verkürzen oder die Auslastung von Fahrzeugen zu erhöhen. Es geht daher um mehr Mobilität mit weniger Verkehr für Alle in allen Lebensphasen

Wie können nachhaltige Mobilitätskonzepte für den ländlichen Raum aussehen und wie lässt sich eine Strategie der kurzen Wege entwickeln?

Entwicklungsziele

Die Gemeinde hat im Zuge der Zieldiskussion folgende Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Vermeidung von Verkehr in den Ortsteilen, Ostermünchen Mitte als Leuchtturmprojekt „Kurze Wege“ mit Außenwirkung, dezentrale Versorgungsnutzungen schaffen
- (2) Ausbau des Angebots im öffentlichen Nahverkehr, der Haltestellen, Rufbus/ Bürgerbus mit Haupt- und Nebennetzen
- (3) Ausbau des Radwegenetzes für Pendler (z.B. nach Assling), bessere Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger schaffen
- (4) Ausbau der E-Mobilität

3. Bauflächen-Darstellungen des FNP

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP werden mögliche Handlungsfelder für die künftige Ortsentwicklung und eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Der Zielfindungsprozess ist diesbezüglich ein geeigneter Kommunikationsraum. So wird unterschieden zwischen Alltagsradwegen und Freizeitradwegen, das Thema Mobilität wurde im Rahmen der Planung damit weit intensiver gewürdigt als gewöhnlich (z.B. sichere und angenehm beschattete Langsamverkehrsverbindungen, gut erreichbare, adäquat gestaltete Grünräume, baumbestandene Straßen und Plätze mit möglichst viel versickerungsfähigen Bereichen und offene Fließgewässer insbesondere in Verbindung mit Kaltluftkorridoren etc. (→ siehe auch Landschaftsplan/ Umweltbericht).

Fokusthemen sind das Flächensparen, das Ressourcenschonen und die Innenentwicklung. Immer gilt es zu berücksichtigen, dass bei allen Neuausweisungen und dem Ausbau von Handlungsspielräumen für die Kommune eine erhebliche Anzahl von Entwicklungspotenzial im Bestand existiert und durch geeignete Strategien in die künftige Ortsentwicklung einzubeziehen ist (siehe Konzeptvergabe Ostermünchen Mitte).

Um den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde gerecht zu werden wird das Flächenpotenzial für jeden Ortsteil im Gemeindegebiet von Tuntenhausen differenziert erfasst. Die Bauflächendarstellungen werden im diesem Kapitel untergliedert, um Neuausweisungen von Übernahmen und Umwidmungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu unterscheiden. Damit soll die eigentlich beabsichtigte Neubeanspruchung von bislang unbebauten Flächen von laufenden Transformationsprozessen im Bestand unterschieden werden. Die Bauflächen-Bilanz der Entwurfsfassung differenziert wie folgt:

- Flächenumwidmung
- Flächenrücknahme
- Neudarstellung
- Flächenübernahme

Weiter werden alle ausgewiesenen Bauflächen und –gebiete nach der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung gegliedert:

- Wohnbauflächen „W“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gemischte Bauflächen „M“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- Gewerbliche Baufläche „G“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO

Gemäß § 1 BauNVO können auf Ebene der Flächennutzungsplanung die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Die Unterscheidung in die besondere Art der baulichen Nutzung - z.B. „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Reines Wohngebiet (WR) - kann der Bebauungsplanung vorbehalten bleiben. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit zur Darstellung von Baugebieten die Darstellung von Bauflächen gewählt. Es werden daher lediglich „Wohnbauflächen“ (W) und keine Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Reinen Wohngebiete (WR) dargestellt.

Bei den „gemischten Bauflächen“ (M) stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan bisher „Mischgebiete“ (MI) und „Dorfgebiete (MD) dar. Dorfgebiete werden vor allem durch ansässige Haupterwerbslandwirtschaft charakterisiert. Diese hat sich in den vergangenen 30 Jahren im Rahmen von Aussiedlungen zunehmend in den Außenbereich verlagert. In vielen Siedlungsbereichen, die bisher als Dorfgebiet (MD) dargestellt waren, ist keine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mehr vorhanden. Üblicherweise erhält der Planungsverband vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) den landwirtschaftlichen Fachbeitrag, mit dessen Hilfe die Betriebe neu verortet werden können. In entsprechenden Bereichen wird dann ein Dorfgebiet ausgewiesen, um das Fortbestehen der Betriebe zu sichern. Aufgrund der Datengrundlage werden daher in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans alle bisher als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Flächen nur noch als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Dies berücksichtigt die Tatsache, dass in den zentral-innerörtlichen Bereichen nicht nur Wohnen und/ oder landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind bzw. vorhanden sein sollen. Auf diese Weise kann die Gemeinde Tuntenhausen die Nutzungsmischung, welche die Ortsteile versorgt und belebt, leichter bewahren und fördern.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde um Hilfe bei der Ermittlung der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe gebeten. Zur Sicherung und zum Erhalt der landwirtschaftlichen Gehöfte ist für die folgenden Standorte die Konkretisierung von gemischten Bauflächen zu einem Dorfgebiet auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen.

- In den Weilern Antersberg, Aubenhausen, Berg, Stetten, Bolkam, Brettschleipfen, Eisenbartling, Innerthann, Jakobsberg, Lampferding, Schmidhausen und Söhl existieren landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe mit Tierhaltung, die eine Umwandlung ausschließlich in ein Dorfgebiet zulassen.
- In Biberg, Dettendorf, Sindlhausen, Thal und Mailling sind landwirtschaftliche Betriebe auf das Dorf verteilt, so dass zumindest im Umgriff dieser Betriebe mit Berücksichtigung ihrer Entwicklungspläne nur die Ausweisung oder Beibehaltung eines Dorfgebietes sinnvoll ist.
- In Hörmating, Maxlrain/Aich und Fuchsholz bestehen keine Anmerkungen zur Planung.
- Für Tuntenhausen sind Betriebe in der Graf-Arco-Str. 13, Pf.-Lampl Str 4 sowie Hilpertinger Str. 23 zu berücksichtigen.
- In Ostermünchen sind Betriebe in der Rainer-Str. 6/24, Rainer-Str. 39, Rotter Str. 17, Rotter Str. 1, Kronauer Str. 17 sowie Fritz-Schäffer-Str. 26.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete (GE) werden zukünftig ebenfalls als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Lediglich bei den Sondergebieten wird aufgrund der jeweils bereits festgesetzten Zweckbestimmung weiterhin bei Baugebieten verblieben.

Es wurden vorbereitend die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit der bestehenden Struktur vor Ort abgeglichen. Es wurde geprüft, ob die bisher dargestellten Arten der baulichen Nutzung dem Bestand entsprechen oder ob sich Quartiere in eine andere Richtung entwickelt haben und dies durch eine Anpassung der Darstellung aufgenommen werden soll. Darüber hinaus sind Umwidmungen und Anpassungen in zahlreichen Bereichen erfolgt, in denen sich die Zielsetzung für die Entwicklung geändert hat oder ändern soll. Diese werden nicht einzeln aufgeführt. Allein aufgrund der Digitalisierung des FNP können durch die teilweise parzellenscharfe Übertragung Anpassungen im Bestand notwendig werden. Da diese durch die Digitalisierung auftretenden vielen kleinen Änderungen das ganze Gemeindegebiet betreffen, erfolgt an dieser Stelle nur der Hinweis darauf.

Die folgenden Kirchengebäude tragen die Signatur „Kirche“ im FNP der Gemeinde Tuntenhausen:

- Pfarrkirche Lampferding-Mariä Himmelfahrt (Fl.-Nr. 19/0, Gmkg. Lampferding)
- Filialkirche Dettendorf-St. Nikolaus (Fl.-Nr. 574/0, Gmkg. Lampferding)
- Filialkirche Jakobsberg-St. Jakobus der Ältere (Fl.-Nr. 887/0, Gmkg. Beyharting)
- Nebenkirche Innerthann-St. Dionysius (Fl.-Nr. 504/0, Gmkg. Beyharting) und
- Nebenkirche Bolkam (Klausenkapelle, Fl.-Nr. 4018/0, Gmkg. Hohenthann).

Alle nachfolgend in der Karte **Flächenpotenzial und Standortalternativenprüfung** mit **GRÜNEM PUNKT** markierten Flächenpotenziale sind im neuen FNP dargestellt.

Mit **ROTEM PUNKT** markierte Flächenpotenziale wurden nach einer Flächendiskussion im Gemeinderat wieder verworfen bzw. gestrichen.

Zur Farbgebung der konkreten Flächendarstellungen:

rote Fläche: Fläche war bisher auch im FNP als Baufläche dargestellt;

blaue Fläche: Fläche war im bisherigen FNP nicht als Baufläche dargestellt.

→ **Detaillierte Standortpässe befinden sich im Umweltbericht Ziffer F**

3.1 Doppel-Hauptorte

3.1.1 Tuntenhausen

Tuntenhausen soll kompakt weiterentwickelt und in seinem Bestand auch künftig qualifiziert werden. Der Gesamtflächenbedarf für rund 600 – 1.000 Personen gemeindeweit während der Laufzeit des FNP kann theoretisch in einem Umfang für etwa **180 zusätzliche Einwohner** allein mit den vorhandenen Bauflächenausweisungen in Tuntenhausen bereitgestellt werden. Dies ist allerdings eine theoretische Größe und der Handlungsspielraum der Gemeinde steht maßgeblich im Kontext der Flächenverfügbarkeit. Es gilt darüber hinaus auch in Siedlungsschwerpunkten, wie Ostermünchen und Tuntenhausen primär die Konzentration der Entwicklung auf den Bestand zu richten, um eine Zersiedelung und Neubeanspruchung freier Landschaftsräume zu vermeiden.

Der Westteil Tuntenhausens ist umfassend durch Gewerbenutzung geprägt. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die Zukunft von Produktion und Dienstleistung sind hier vielfältig: So soll der Gewerbestandort Tuntenhausen sowohl im Bestand nachverdichtet werden (5b), zum Ortskern hin mit Wohn+Arbeitsstandorten weiter umgenutzt und stärker durchmischt werden (5a), gem. Einzelhandelskonzept eine höhere Angebotsvielfalt bei der Lebensmittelversorgung erzielt werden (4c) und am südlichen Ortseingang zwischen St 2358 und RO 18 langfristig um gewerbliche Entwicklungsperspektiven (4a) um Flächen ergänzt werden, die sich an dieser Stelle optimal in das Raum- und Nutzungsgefüge integrieren lassen. Das Gewerbegebiet „Eder Nord und Süd“ dient der langfristigen Erweiterungsmöglichkeit der gleichnamigen Firmengruppe. Im GE Tuntenhausen Süd dient die Erweiterungsfläche der künftigen Aussiedlung des Autohauses. (Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Tuntenhausen, Weiherwiesen“) Städtebaulich sind durch die Etablierung neuer Arbeitsorte an dieser Stelle Immissionskonflikte weitestgehend vermeidbar, zusätzliche Verkehrsbelastungen innerorts nicht zu vermuten und Synergieeffekte mit dem Arbeitsplatzbestand möglich. Alle Arbeitsorte sollen bestmöglich mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sicheren Rad- und Fußwegen erreichbar sein.

Bei den Wohnbaupotenzialen setzt die Gemeinde prioritär auf Innenentwicklung, Lückenfüllung und Bebauungspläne der Innenentwicklung an geeigneten Stellen. In Tuntenhausen sollen Flächen am nördlichen Ortsrand, nördlich Schwalben-/ Bergweg (T1a), zwischen Tillystraße und Graf-Arco-Straße (T3) und südlich Bahnweg (T 6) als Wohnbauflächen mit einer gewissen Mindestgröße und Ausstattung künftig neben laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen auf den Weg gebracht werden. T3 (Grünfläche (alt) → Wohnbaufläche (neu)) und T6, Fläche für Landwirtschaft/ Grünfläche (alt) → Wohnbaufläche (neu) sind dabei als integrierte Orts-/randlagen innerhalb des Hauptortes zu bewerten und lassen städtebaulich ein - bezogen auf die Ausgangsbevölkerung – nicht unerhebliches Entwicklungspotenzial erwarten. Als einzige „echte“ Neubeanspruchung von Außenbereichsflächen für die Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil Tuntenhausen ist Fläche T1a zu bewerten. **Die Erschließung des neuen Baugebiets „Tuntenhausen-Nord Erweiterung“ soll gemäß dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens über die Fuchsbergstraße und den Bergweg erfolgen.**

Auf der nachgeordneten Planungsebene sind ggf. schalltechnische Untersuchungen oder Geruchsgutachten für die hier genannten Bereiche erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe):

- Wohngebiet im südwestlichen Ortsbereich (Flurnummern 41/5 und 45) wegen Nähe zum Gewerbegebiet (Lärmimmissionen)
- Wohngebiet im östlichen Ortsbereich (Flurnummer 224/30) wegen Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb (Geruchsmissionen)
- **Gemischte Bauflächen (Flurnummern 50, 50/12 und 51) wegen Nähe zum Gewerbegebiet/Sondergebiet (Lärmimmissionen)**

Darüber hinaus wurden im Zuge der Neuaufstellung des FNP in Abhängigkeit von den aktualisierten Bebauungsplänen und dem gegenwärtigen Flächenbedarf die folgenden Änderungen vorgenommen.

1. Zu den Teilflächen der Flr. Nr. 380/3 und 394 im Westen des Hauptortes Tuntenhausen: Auf den Teilflächen der Fl. Nrn. 380/3 und 394 der Gemarkung Tuntenhausen soll zum einen die Erweiterungsmöglichkeit für die Kläranlage in Tuntenhausen dargestellt und damit sichergestellt werden, zum anderen soll eine dringend erforderliche Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur dargestellt werden.

Die geplante Erweiterung der Kläranlage erscheint angesichts des beabsichtigten Einwohnerwachstums der Gemeinde als langfristig unabdingbar. Aus der Flächennutzungsplanung gehen die langfristig erwartbaren Einwohnergleichwerte für die Bemessung von Abwasserreinigungsanlagen - wenn auch überschlägig - hervor.

Seitens der Landschaftsplanung ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Standort um Niedermoorböden handelt (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000). Diese Böden sollten hinsichtlich ihres Potenzials bei der Wasseraufnahme und als Klimasenke möglichst von Bebauung freigehalten werden. Unmittelbar westlich angrenzend findet sich das Biotop Nr. 8038-0067-007 (Tuntenhauser Filze) bestehend aus Feuchtgebüsche, Moorwälder Offene Hoch- und Übergangsmoore, Großseggenriede der Verlandungszone und Landröhrichte, dabei handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope (§30 Abs. 2 BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten. Daher wäre auf eine gesicherte Trennung zwischen baulicher Nutzung, dem Betrieb der geplanten Nutzung und dem Biotop zu achten. Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU geht hervor, dass sich die Flächenerweiterung im Bereich vom starken Abflüssen, in einem Aufstaubereich und in einem wassersensiblen Bereich befindet. Dies wäre bei einer Umsetzung der Planung vorab mittels einer Fließwegeanalyse und einem Entwässerungskonzept zu prüfen und Lösungen zu finden, die für Unterliegende Flurstücke eine Verschlechterung verhindern. Es wäre eine ausreichende Vorsorge mittels baulicher Maßnahmen am Vorhaben selbst durchzuführen die Schäden durch Oberflächenabfluss vermeiden.

Ortsplanerisch wird die spornartige Verlängerung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich kritisch bewertet.

Der Gemeinderat hält in Kenntnis dieser Herausforderungen und Raumwiderstände an einem Abschluss im westlich daran anschließenden Teilbereich bis zur Waldgrenze für die Etablierung dringend benötigter öffentlicher Einrichtungen für Kulturelle Zwecke sinnvoll.

2. Zur Fl. Nr. 50/12

Als Teil der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Moorweg“ wird das Flurstück Nr. 50/12 aus dem Plangebiet ausgeschlossen und gehört einem anderen Eigentümer. Zwischenzeitlich wurde ein langfristiger Bauwunsch geäußert, weshalb die Fläche im

Rahmen der Neuaufstellung sinnvollerweise als Mischgebiet angepasst wird.

3. Tuntenhausen Fl. Nr. 380 (Gem. Tuntenhausen)
Da das Feuerwehrhaus Tuntenhausen eine Erweiterung benötigt, wird die abgerundete Fläche im Norden entsprechend angepasst.
4. Bebauungsplan Nr. 35 „Graf-Arco-Str/ Nr. 86 „Am Lechnergraben“
Der Entwurf zur Neuaufstellung des FNP ist an den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Am Lechnergraben“ anzupassen. Somit ist das langfristige Planungsziel der Gemeinde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgeschrieben.
5. Um bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine gewisse Signalstellung für die Bedeutung und Sicherung der Ortsbildprägenden Grünstrukturen auf dem Grundstück mit dem Flurstück 182 und den südwestlich angrenzenden Grundstücken zu signalisieren, werden diese, nämlich den südlichen Ortsrand von Tuntenhausen, als Grünfläche Parkanlage in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
6. Die Plandarstellung soll an den Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2023 und an den in Aufstellung befindlichen „Bebauungsplan Nr. 6a Tuntenhausen-Nord Erweiterung“ im Norden von Tuntenhausen angepasst werden.
7. Die Parzelle Nr. 310/3 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Darstellung als Grünfläche ist somit nicht durch eine besonders wertvolle Vegetation in der Realität gedeckt. Daher wird durch eine Änderung der Darstellung kein Eingriff in eine besonders wertvolle Struktur vorbereitet. Für eine Darstellung als Baugebiet spricht die Lage innerhalb weiterer Flächen die bereits als Baufläche vorgesehen sind. Dieses Flurstück wird in den Siedlungsbereich einbezogen und in die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche angepasst.
8. Auf der Fl. Nr. 201/5 der Gemarkung Tuntenhausen ist ein Bauantrag eingegangen, welcher den Bau eines Einfamilienhauses zum Gegenstand hat. Da das Grundstück eine umliegend vierseitige Bebauung aufweist und das Landratsamt Rosenheim das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, sollte die Fläche entsprechend angepasst werden. Von landschaftsplanerischer Seite sei darauf hingewiesen, dass innerörtliche Grünflächen zukünftig eine zunehmend wertvolle Ressource darstellen.
9. Im Zuge der Überarbeitung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 35 „Graf-Arco-Straße“ wurde eine Teilfläche der Fl. Nr. 380 der Gemarkung Tuntenhausen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, da es sich um das Rathausgrundstück handelt und hier keine Wohnbebauung langfristig vorgesehen ist.
10. Entsprechend dem neuen Bebauungsplan Nr. 86 „Am Lechnergraben“ soll diese Fläche angepasst werden. Bei Starkregen ist mit starken Abflüssen und hohen bis sehr hohen Grundwasserständen aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich zu rechnen. In der Nähe sind Aufstaubereiche zu erwarten. Ortsbildprägende Bäume sollten möglichst erhalten bleiben.
11. Im Zuge der Überarbeitung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 20 „Emlinger Feld“ wurde eine Teilfläche der Fl. Nr. 190/14 der Gemarkung Tuntenhausen als Wohnbaufläche festgesetzt, da dadurch ein neues Baugrundstück geschaffen wurde. Entsprechend dem neuen Bebauungsplan Nr. 87 „Lerchenweg“ soll diese Fläche angepasst werden.

Tuntenhausen

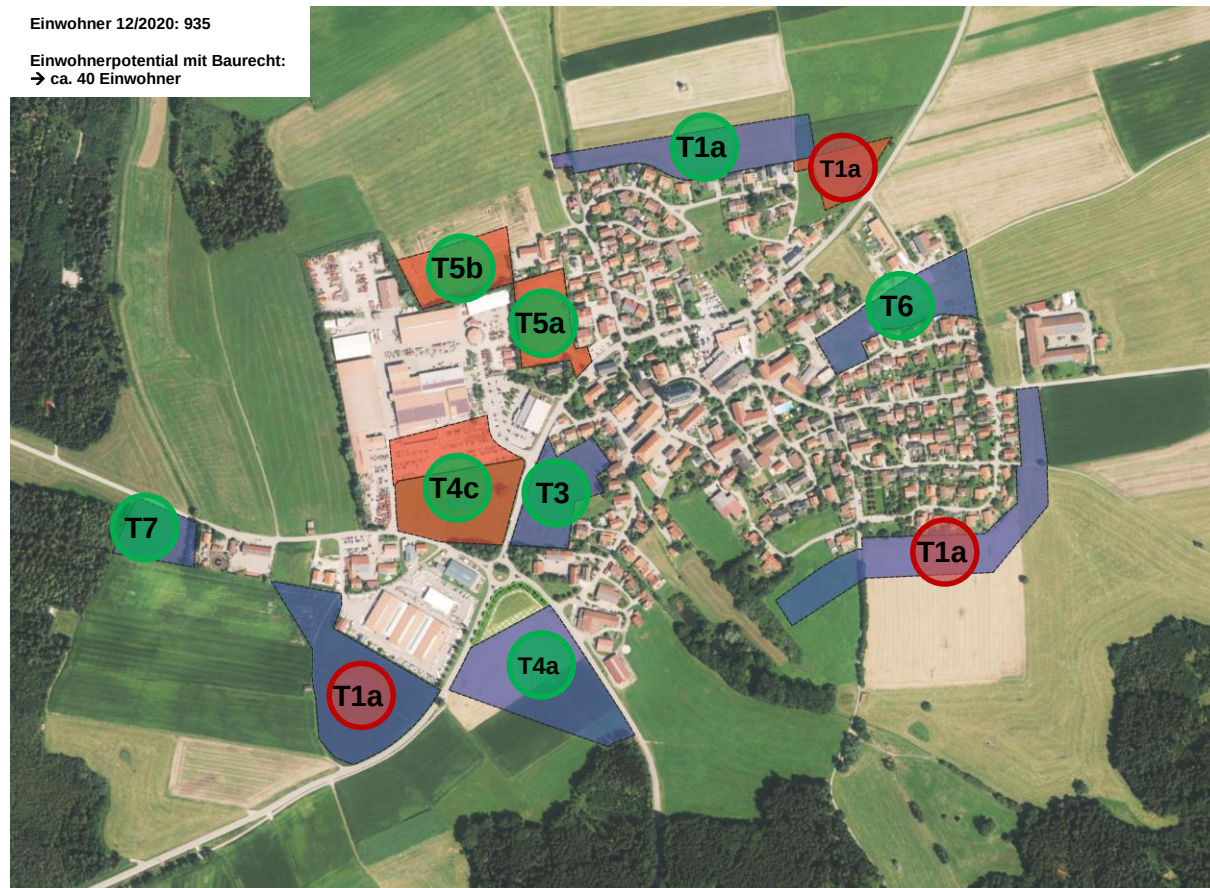


Abb. 17 Flächenpotenzial und Standortalternativenprüfung Ortsteil Tuntenhausen, Quelle: PV München, 2025

Diese Flächen sind **rot** kategorisiert und daher vom Gemeinderat aus der Flächenausweisung herausgenommen

T04b (G): Südlich Gewerbegebiet Tuntenhausen (14.01.2023)

T01b (W): Östlich Bergweg (16.03.2023)

T02 (W): Südlich Lerchenweg (16.03.2023)

Diese Flächen sind **grün** kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

T01a (W): Nördlich Schwalben-/ Bergweg (16.03.2023)

T03 (W): Westlich der Graf-Arco-Straße (14.01.2023)

T04a (G): Östlich St2358 (14.01.2023)

T04c (G): Nördlich Sindlhauser Straße (14.01.2023)

T04c (G): Einzelhandel (14.01.2023)

T05a (W): Westlich Fuchsbergstraße (14.01.2023)

T05b (G): Gewerbe Tuntenhausen Nord (14.01.2023)

T06 (W): Südlich Bahnweg (16.03.2023)

T07 (GB/ V): Erweiterung Kläranlage (13.06.2024)

Digitalisierte Fassung rechtswirksamer Plan (alt)

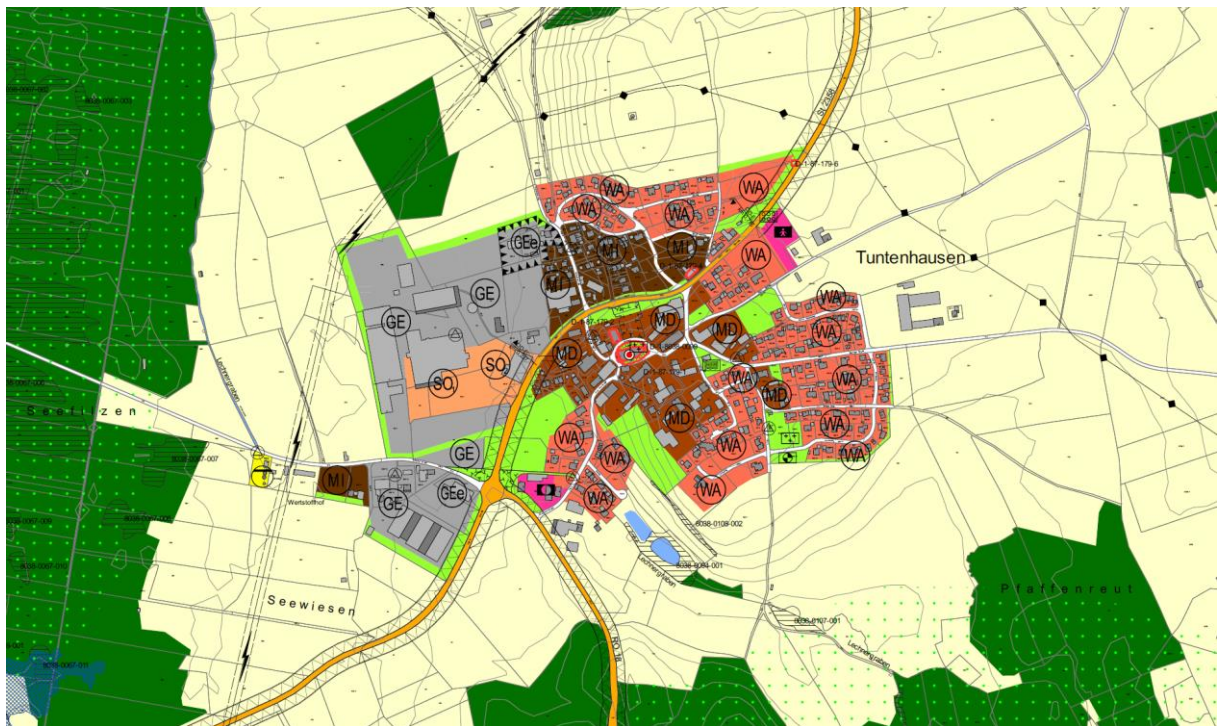


Abb. 18 Ausschnitt rechtswirksamer FNP (digitalisiert) Ortsteil Tuntenhausen, Quelle: PV München, 2023

Entwurfssfassung 5/2025 (neu):

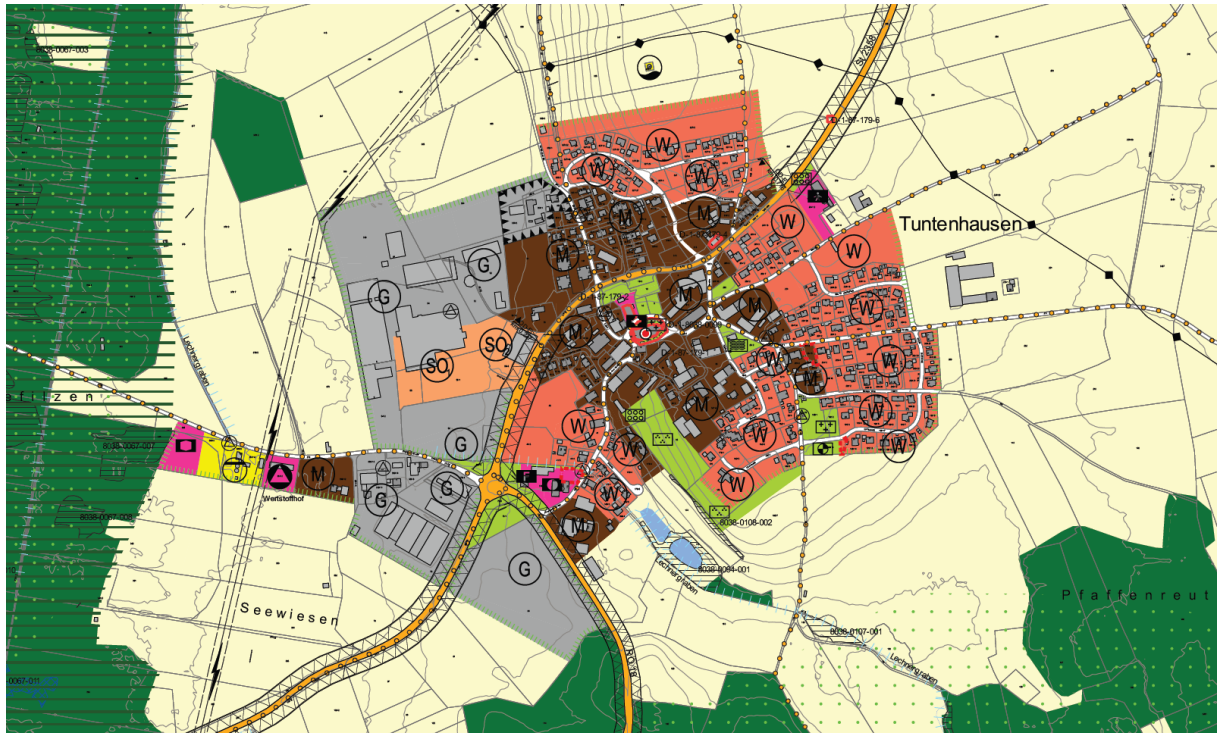
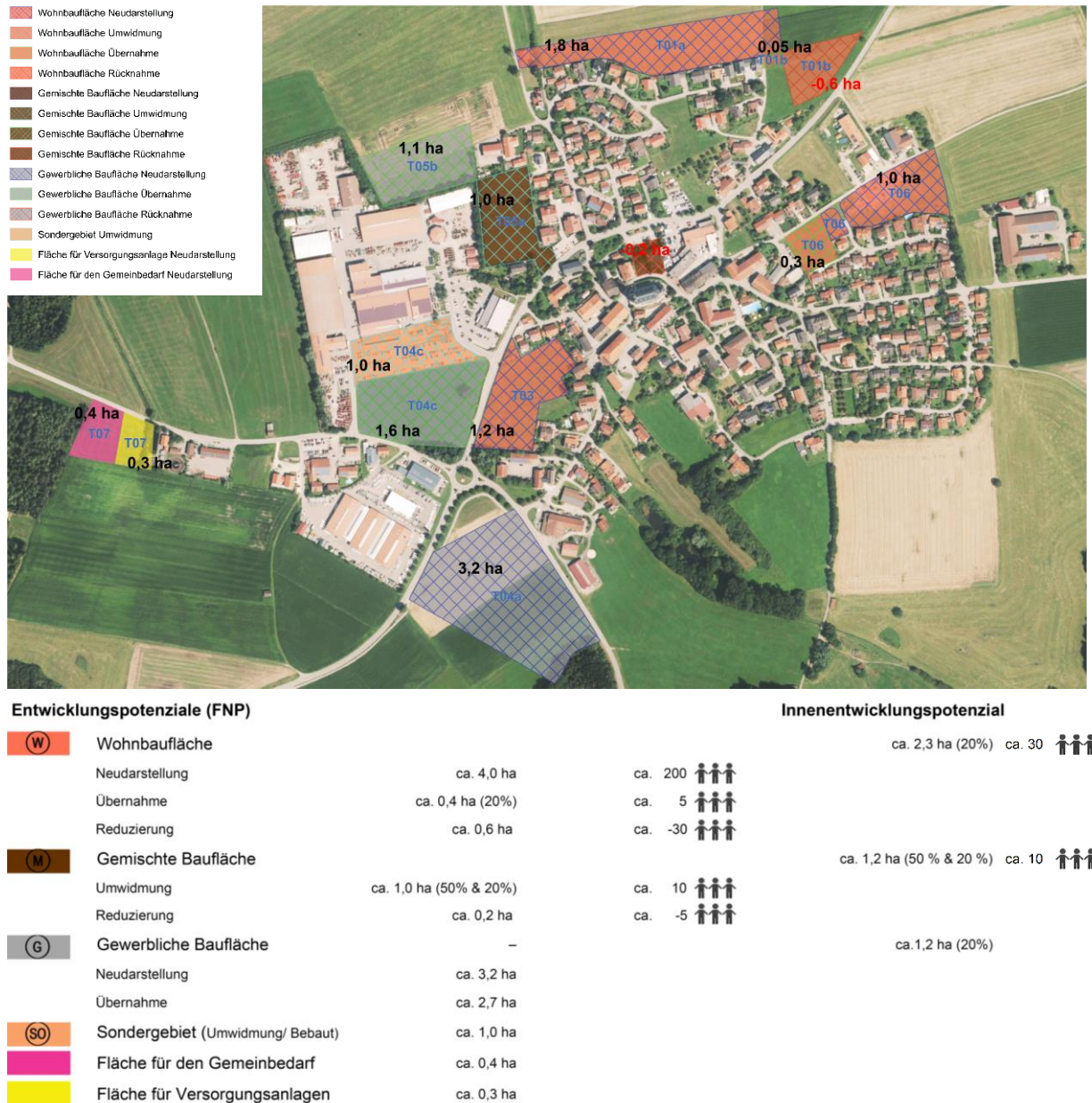


Abb. 45 FNP Neuaufstellung Entwurf, Hauptort Tuntenhausen, Quelle: PV München, 2025

Art der Nutzung in ha									
Standort T01a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,8	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T01b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,6	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T03	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T04a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	-	-	-	3,2	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T04c	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	1,3	1,0	-
Neuaufstellung Flächenumwidmung	-	-	-	-	-	-	1,6	1,0	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T05a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	0,9	-	-
Neuaufstellung Flächenumwidmung	-	-	-	1,0	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T05b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	1,1	-	-
Neuaufstellung Flächenübernahme	-	-	-	-	-	-	1,1	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T06	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort T07	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4



Im neuen Flächennutzungsplan werden in Tuntenhausen ca. 4,0 ha (ca. 200 EW) Wohnbauflächen neu dargestellt, 0,4 ha (5 EW) aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen und ca. 0,6 ha (-30 EW) reduziert. Zudem werden ca. 1,0 ha (10 EW) in gemischte Bauflächen umgewidmet und ca. 0,2 ha (-5) reduziert. Des weiteren werden in Tuntenhausen ca. 3,2 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt und ca. 2,7 ha aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Tuntenhausen Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 2,3 ha (Wohnbaufläche) und ca. 1,2 ha in Mischbauflächen erhoben. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit (vgl. Kapitel C 5.3) werden diese sowie Flächenübernahmen und -umwidmungen während der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Annahmen sind, die den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde entsprechen, sind im Ortsteil Tuntenhausen ca. 40 Einwohner über die Entwicklung von Innbereichspotenzialen in Ansatz zu bringen. Im Hauptort Tuntenhausen ist damit bis 2040 die Ansiedlung von theoretisch **ca. 220 zusätzlichen Einwohnern** möglich.

3.1.2 Ostermünchen

Der zweite Hauptort Ostermünchen soll ebenfalls städtebaulich kompakt weiterentwickelt und mit entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen qualifiziert werden. Der Gesamtflächenbedarf für rund 600 – 1.000 Personen gemeindeweit während der Laufzeit des FNP kann theoretisch in einem Umfang für etwa 285 zusätzliche Einwohner allein mit den Bauflächenausweisungen in Ostermünchen bereitgestellt werden.

Ostermünchen ist maßgeblich geprägt durch die Bahnlinie und in ferner Zukunft durch die neue Trasse des Brenner Nordzulaufs (BNZ) westlich des Hauptortes. Entscheidungen bezüglich des Baus eines neuen Bahnhofs und zu möglichen Nachfolgenutzungen auf der Bestandstrasse sind ggf. noch im Laufe des gegenständlichen Planverfahrens zu erwarten. Ehemals beabsichtigte Ideen zu Ortsumfahrungen der St 2080 sind aus heutiger Perspektive als obsolet einzustufen und werden schließlich aufgrund der zunehmenden Landschaftsfragmentierung von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt.

Die Ortsentwicklung und Schaffung von Wohnraum fokussiert sich wie bislang auf die Bereiche östlich der Bahnlinie. Im Plan dargestellt ist die raumgeordnete BNZ Trasse „Limone“. Die Gemeinde beabsichtigt auch für die Zukunft eine weitere Verbesserung der hohen Lebensqualität für alle Altersgruppen sowie weitere Bildungs- und Betreuungsangebote am Ort. Die Gemeinbedarfsflächen zwischen Tulpenweg und Bahnhofstraße werden zum Ausbau des Grund- und Mittelschulstandortes sowie weiterer optionaler Flächenansprüche vorschulischer und schulischer Betreuungseinrichtungen von Grünfläche in Fläche für den Gemeinbedarf umgewidmet und langfristig gesichert (O3).

Die langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde als Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsstandort konzentrieren sich allein auf das Gewerbegebiet Oberrainer Feld im Südosten Ostermüchens. **Ausgenommen ist ein kleiner Teilbereich. Dort überwiegen die Belange der Landwirtschaft bzw. der Bedarf an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Eine Überplanung mit Bauflächen ist daher nicht zielführend. Um die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche langfristig zu sichern, soll auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene geprüft werden, ob zusätzlich eine einschränkende Festsetzung gewählt werden kann, dass die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Somit ist für dieses Flurstück keine Änderung der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, diese wird weiterhin gesichert.**

Nachdem die aktuellen Erweiterungen des Gewerbegebiets-Bebauungsplanes abgeschlossen sind, werden im nördlichen Gebietsteil im neuen FNP zusätzlich Entwicklungsflächen bereitgestellt. Die Fläche dient der Deckung des kurzfristigen Bedarfs der Gewerbetreibenden im Gemeindegebiet. Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 59 „Oberrainer Feld – Süd“ wird 2025 noch Rechtskraft erlangen. Der Bereich Oberrainer Feld Nord soll der langfristigen Bedarfsdeckung der ansässigen und angrenzenden Gewerbetreibenden dienen, welche planen, künftig ihren Betrieb zu erweitern. (O6b) Fläche für Landwirtschaft (alt) → Gewerbliche Baufläche (neu)). Unter Einhaltung einer Pufferzone sollen zwischen Rosenheimer Straße und Bahnlinie etwas weiter nördlich im Anschluss Wohnbauflächen entwickelt werden (Standortpass Fläche O6a s.u. Fläche für Landwirtschaft (alt) Wohnbaufläche (neu)).

Darüber hinaus setzt die Gemeinde bei den Wohnbaupotenzialen in Ostermünchen auf Innenentwicklung (vgl. Ostermünchen Mitte), Lückenfüllung, Bebauungspläne der Innenentwicklung an geeigneten Stellen etc. In Ostermünchen sollen integrierte Standorte mit einer gewissen Mindestgröße und Ausstattung künftig neben laufenden Innenentwicklungsmaßnahmen auf den Weg gebracht werden. Die Standorte O1b südlich Grafinger Straße, O2c südlich Angerweg und O5 östlich Riedfeldstraße waren im bisherigen FNP auch als Wohnbaufläche ausge-

wiesen, O5a nutzt in städtebaulich integrierter Ortslage die Erschließungsvorteile von Bahnhof-/ Bergfeldstraße. Die Gemeinde hat hier keine Planungsabsichten, die eine Änderung der Art der baulichen Nutzung zur Folge hätten. Die Darstellung von Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich entsprechen der rechtswirksamen Darstellung des FNP. Die südlich sowie zur Bahntrasse anschließenden Mischbauflächen gründen auf dem Ergebnis schalltechnischer Untersuchungen mit Immissionsprognose für den BP Nr. 8 „Weichinger Straße“. Da die Gemeinde keine unverhältnismäßig hohe Lärmschutzwand an der Bahn errichten will, ist zur Bahn hin die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht möglich. Im weiteren Verlauf nach Südosten im Bereich Lilienweg werden Mischbauflächen mit schalltechnischer Pufferfunktion zur daran anschließenden Schreinerei dargestellt. Zur Sicherung des Gewerbegebietes bleibt diese Nutzungsabfolge beibehalten.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes (Flurstücksnummern 2465, 2473 und 2479) sind aufgrund des Heranrückens an das Wohngebiet (Lärmemissionen) ggf. schalltechnische Untersuchungen bzw. Geruchsgutachten auf untergeordneter Planungsebene erforderlich.

Für die Errichtung eines rein durch Hackschnitzel befeuerten Heizkraftwerks zur Nahwärmeversorgung der neuen Ortsmitte in Ostermünchen müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, weshalb die Ausweisung der Fläche Fl. Nr. 1143 Gem. TUN (TF) als Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck der Nahwärmeversorgung Ostermünchen notwendig ist. Der Betrieb der Anlage erfolgt rein automatisiert, d.h. es wird dort kein Aufenthalt von Menschen zu erwarten sein. Dies wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens berücksichtigt. Das Sondergebiet ist angebunden an die Hofstelle mit Fahrsilos, die in die Mischbauflächendarstellung nördlich der Rotter Straße integriert wird.

Südlich des Bebauungsplans Nr. 2a „Buchfeldweg - Erweiterung“ sollen die Flächen entsprechend der dargestellten Wohnbebauung westlich der Bergfeldstraße übernommen werden, da sich hier eine Gesamtänderung des Gebiets in der Vorplanung befindet und damit der Ortsrand einheitlich abgeschlossen würde.

Die Landwirtschaft auf dem Grundstück Nr. 2473 in der Gem. Tuntenhausen ist nicht mehr aktiv und steht leer. Die Eigentümer planen daher eine langfristige Entwicklung des Grundstücks. Es ist geplant/gewünscht, dass das Grundstück bis zur Staatsstraße erschlossen wird, um die bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierfür wäre eine großflächige Überplanung der Bereiche W und M geeignet. Die Nachnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wird positiv gesehen. Auf untergeordneter Ebene ist ein Gesamtkonzept zu initiieren, das auch die umliegenden Flächenpotenziale einbezieht. Die Fläche wird in der FNP Neuaufstellung als Gemischte Baufläche aufgenommen.

Die Anregung, die gesamte Gemeinbedarfsfläche in Ostermünchen als Mischgebiet auszuweisen, erscheint aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll, da es hier darum geht, langfristig öffentliche und gemeinwohlorientierte Einrichtungen zu schaffen. Aus diesem Grund sollte die Fläche südlich des Kindergartens weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Entlang der Bahnhofstraße hingegen wird im FNP eine einreihige gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe).

Im Ortsteil Ostermünchen:

- Erweiterung Gewerbegebiet (Flurnummern 2465, 2473 und 2479) wegen Heranrücken an Wohngebiet s.u. (Lärmimmissionen)
- Wohngebiet im südlichen Bereich (Flurnummer 2473) wegen Heranrücken an Gewerbegebiet s.o. (Lärmimmissionen)
- Sondergebiet Nahwärme (Flurnummer 1143) wegen Nähe zum Wohngebiet (Lärmimmissionen und ggf. Luftschadstoffe)
- Gemischte Bauflächen (Flurnummern 2678, 2679, 2680, 2681/2, 2682/2, 2683/2 und 2686/2) wegen Nähe zur Bahnstrecke (Lärmimmissionen und Erschütterungen)

Ostermünchen

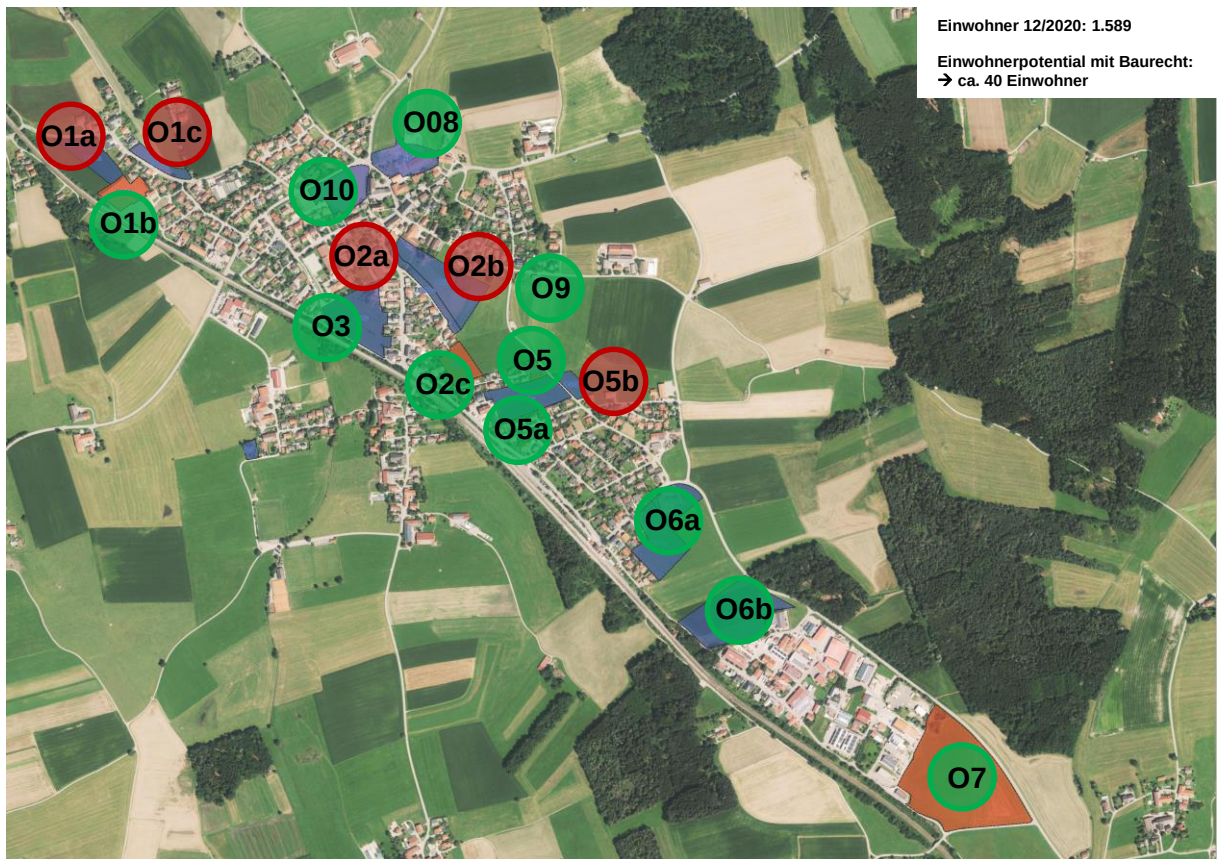


Abb. 19 Standortalternativenprüfung Ortsteil Ostermünchen, Quelle: PV München, 2025

Diese Flächen sind **rot** kategorisiert und daher vom Gemeinderat aus der Flächenausweisung herausgenommen:

- O01c (W): Nördlich Grafinger Straße (14.01.2023)
- O05b (W): Östlich der Bergeldstraße (14.01.2023)
- O01a (W): Südlich Grafinger Straße (16.03.2023)
- O02b (W): Nördlich Angerweg II (16.03.2023)
- O02a (W): Nördlich Angerweg (05.06.2025)

Diese Flächen sind **grün** kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

- O01b (W): Südlich Grafinger Straße (14.01.2023)
- O03 (GB): Südlich Tulpenweg (14.01.2023)
- O02c (W): Südlich Angerweg III (14.01.2023)

O05 (W): Östlich Riedfeldstraße (14.01.2023)

O05a (W): Zwischen Bahnhofstraße und Bergfeldstr.
(14.01.2023)

O07 (G): Oberrainer Feld Süd Gewerbe (14.01.2023)

O6a (W): Zwischen Bahnhofstr. u. Rosenheimer Str II
(16.03.2023)

O06b (G): Zwischen Bahnhofstr. u. Rosenheimer Str I
(16.03.2023)

O08 (M): Nördlich Fitz-Schäfer Str (13.06.2024)

O09 (W): Südlich Rainer Straße (13.06.2024)

O10 (W): Ostermünchen Mitte (14.01.2023)

Digitalisierte Fassung rechtswirksamer Plan (alt):

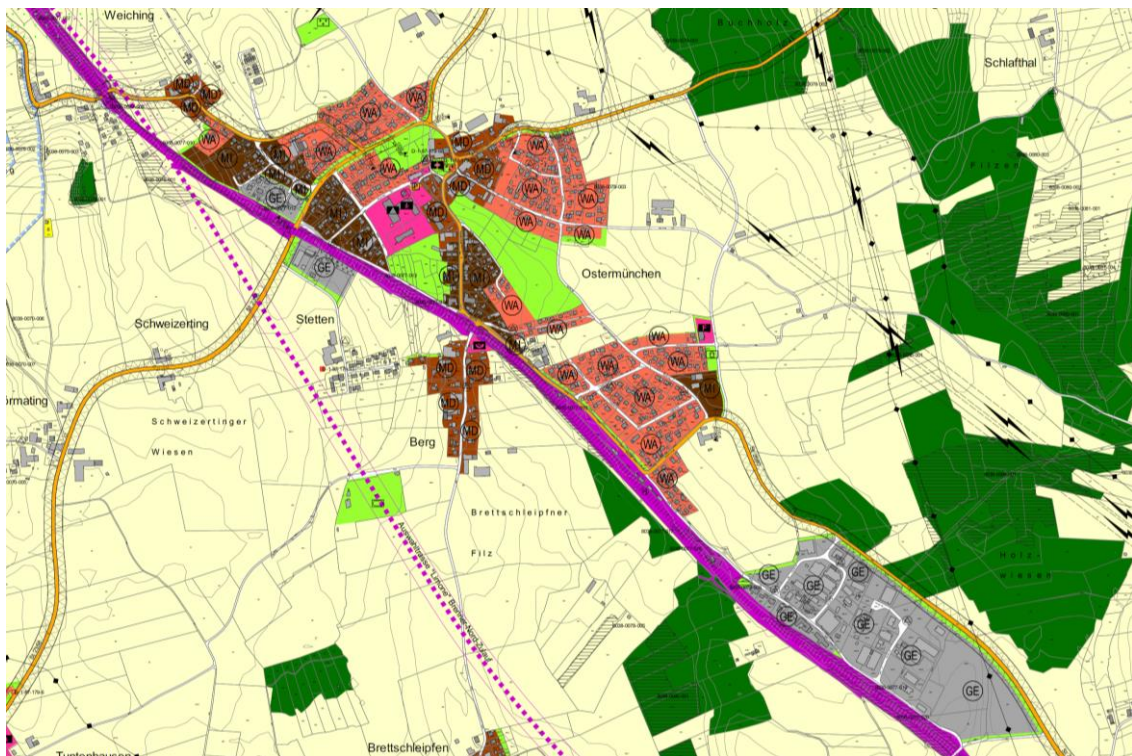


Abb. 48 Ausschnitt rechtswirksamer FNP (digitalisiert) Ortsteil Ostermünchen, Quelle: PV München, 2023

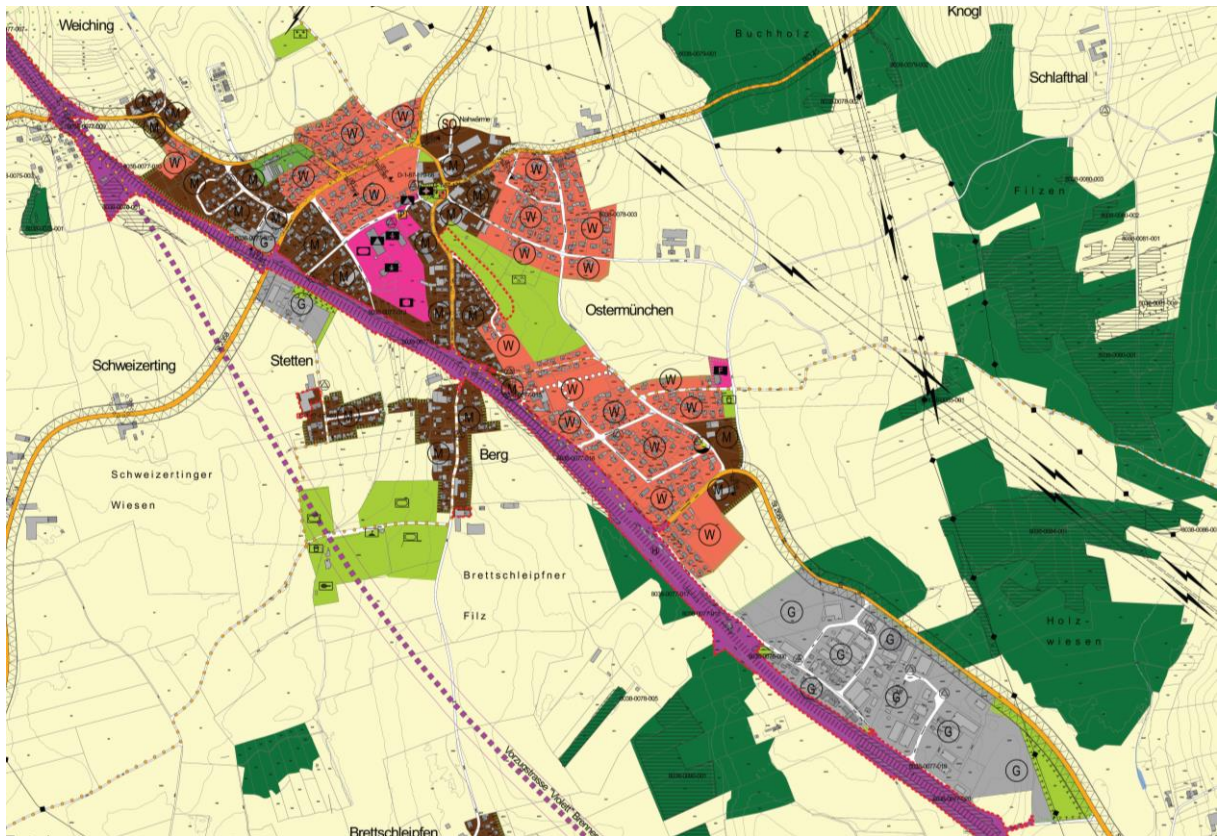
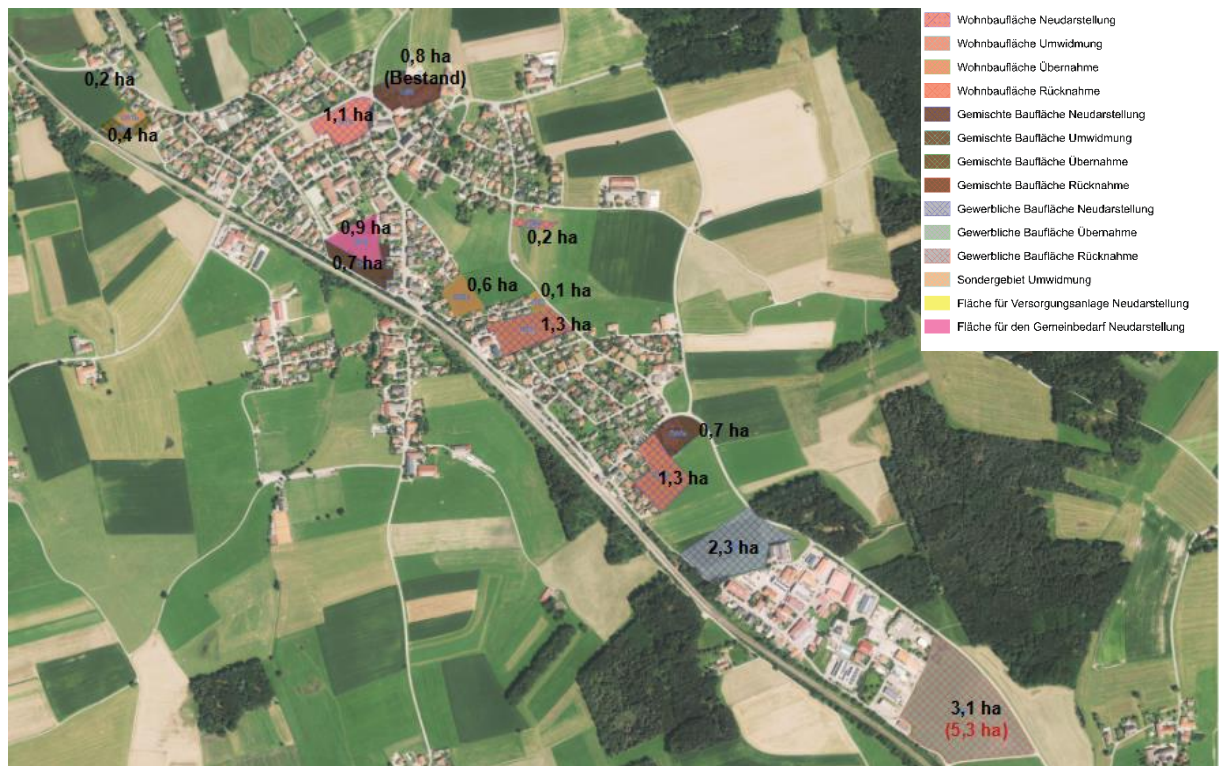


Abb. 49 FNP Neuaufstellung Entwurf, Ortsteil Ostermünchen, Quelle: PV München, 2025

		Art der Nutzung in ha							
Standort O01b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,2	-	-	0,4	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenübernahme	0,2	-	-	0,4	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort O02c	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,6	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenübernahme	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort O03	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	0,7	-	-	-	-	0,9
		Art der Nutzung in ha							
Standort O05	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenübernahme	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort O05a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort O06a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB

rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,3	-	-	0,7	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort O06b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	-	-	-	2,3	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort O07	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	5,3	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme/-übernahme	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort O08	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung	-	-	-	0,8	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort O09	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort O10	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,1	-	-	-	-	-	-	-	-



Entwicklungspotenziale (FNP)			Innenentwicklungspotenzial		
	Wohnbaufläche			ca. 2,1 ha (20%)	ca. 30
	Neudarstellung	ca. 3,9 ha	ca. 210		
	Übernahme	ca. 0,9 ha (20%)	ca. 10		
	Gemischte Baufläche	ca. 0,7 ha (50%)	ca. 20	ca. 1,3 ha (50 % & 20%)	ca. 10
	Neudarstellung	ca. 1,4 ha (50%)	ca. 40		
	Übernahme	ca. 0,4 ha (50% & 20%)	ca. 5		
	Gewerbliche Baufläche	–		ca. 1,9 ha	
	Neudarstellung	ca. 2,3 ha			
	Übernahme	ca. 3,1 ha			
	Rücknahme	ca. 2,2 ha			
	Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,9 ha			

Im neuen Flächennutzungsplan werden in Ostermünchen ca. 3,9 ha (ca. 210 EW) Wohnbauflächen neu dargestellt und etwa 0,9 ha (10 EW) aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen. Zudem werden ca. 1,4 ha (40 EW) gemischter Bauflächen neu dargestellt und etwa 0,4 ha (5 EW) aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen. Des weiteren werden in Ostermünchen ca. 2,3 ha gewerbliche Baufläche neu dargestellt, ca. 3,1 ha aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Zusätzlich erfolgte eine Reduzierung der gewerblichen Bauflächen um ca. 2,2 ha.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Ostermünchen Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 2,1 ha (Wohnbaufläche) und ca. 1,3 ha in Mischbauflächen erhoben. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit (vgl. Kapitel C 5.3) werden diese sowie Flächenübernahmen und -umwidmungen während der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Annahmen sind, die den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde entsprechen, sind im Ortsteil Ostermünchen ca. 40 Einwohner über die Entwicklung von Innbereichspotenzialen in Ansatz zu bringen. Im Hauptort Tuntenhausen ist damit bis 2040 die Ansiedlung von theoretisch **ca. 345 zusätzlichen Einwohnern** möglich.

3.2 Nebenorte

Die Nebenorte **Beyharting, Schönau und Hohenthann** sollen ebenfalls städtebaulich kompakt weiterentwickelt und in ihrem Bestand qualifiziert werden, jedoch unter funktionalen Aspekten den beiden Hauptorten deutlich untergeordnet.

3.2.1 Ortsteil Beyharting

Der Gesamtflächenbedarf für rund 600 – 1.000 Personen gemeindeweit während der Laufzeit des FNPs kann theoretisch in einem Umfang für **rund 240 zusätzliche** Einwohner allein mit den Bauflächenausweisungen in Beyharting bereitgestellt werden. Zur bestandsorientierten Entwicklung zählt dabei die Neuordnung des mischgenutzten nördlichen Ortseingangs nördlich der Innerthaler Straße (3a) sowie die Aufnahme des mischgenutzten Bestands am westlichen Ortsrand beiderseits des Baderfeldwegs in den FNP (2a und 2b). Das größte zusammenhängende langfristige Wohnbauflächenpotenzial ergibt sich westlich des Flurwegs zwischen Baderfeldweg im Norden und Glonnweg (1b) mit den rein wohngenutzten Flächen westlich Flurweg (1a), die bisher als Mischgebiet dargestellt sind. Der östliche Bereich des Flurweges ist vor allem im Süden u.a. durch das bestehende Autohaus von dessen Lagerflächen und Stellplätzen geprägt und soll daher dem städtebaulichen Ziel einer Mischnutzung entsprechen. Im nördlichen Bereich wird eine Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen vorgenommen.

Die Bebauung südlich der Straße „An der Braunau“ ist als Wohnbaufläche entwickelt und entstanden. Eine Zugehörigkeit zu einem gemischt genutzten Quartier ist ortsplanerisch nicht erkennbar. Weiter zählen zur bestandsorientierten Entwicklung **unter Vermeidung landschaftsplanerischer Konflikte**: die städtebaulich integrierten **Ortsrandlagen** westlich und östlich der Pfarrer-Thielen-Straße (4a und 5), die Flächen für Altersgerechtes Wohnen am Augustinerweg (4b) und für die Erweiterung der KITA Johann Baptist (4c). Eine Mehrfamilienhausbebauung in einem Teilbereich der Flurnummer 9606/122 nördlich der Innerthannerstraße ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes und einer angemessenen Durchgrünung grundsätzlich denkbar und als flächeneffiziente Wohntypologie wünschenswert. Die Teilfläche entlang der Innerthannerstraße, die südlich an das Silo angrenzt, wird in das umgebende Mischgebiet einbezogen. Südlich der Straße „An der Braunau“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Ostermünchener Straße“, der sowohl für den südlichen als auch für den westlichen Teilbereich Dorf-/Mischgebiete festsetzt. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde, lebendige, gemischt genutzte Quartiere zu ermöglichen, wird weiterhin verfolgt. Durch die Nutzungsaufgabe der ehemaligen Gaststätte Zur Post und deren Erwerb durch die Gemeinde werden hier durchaus Potenziale für eine Mischnutzung gesehen.

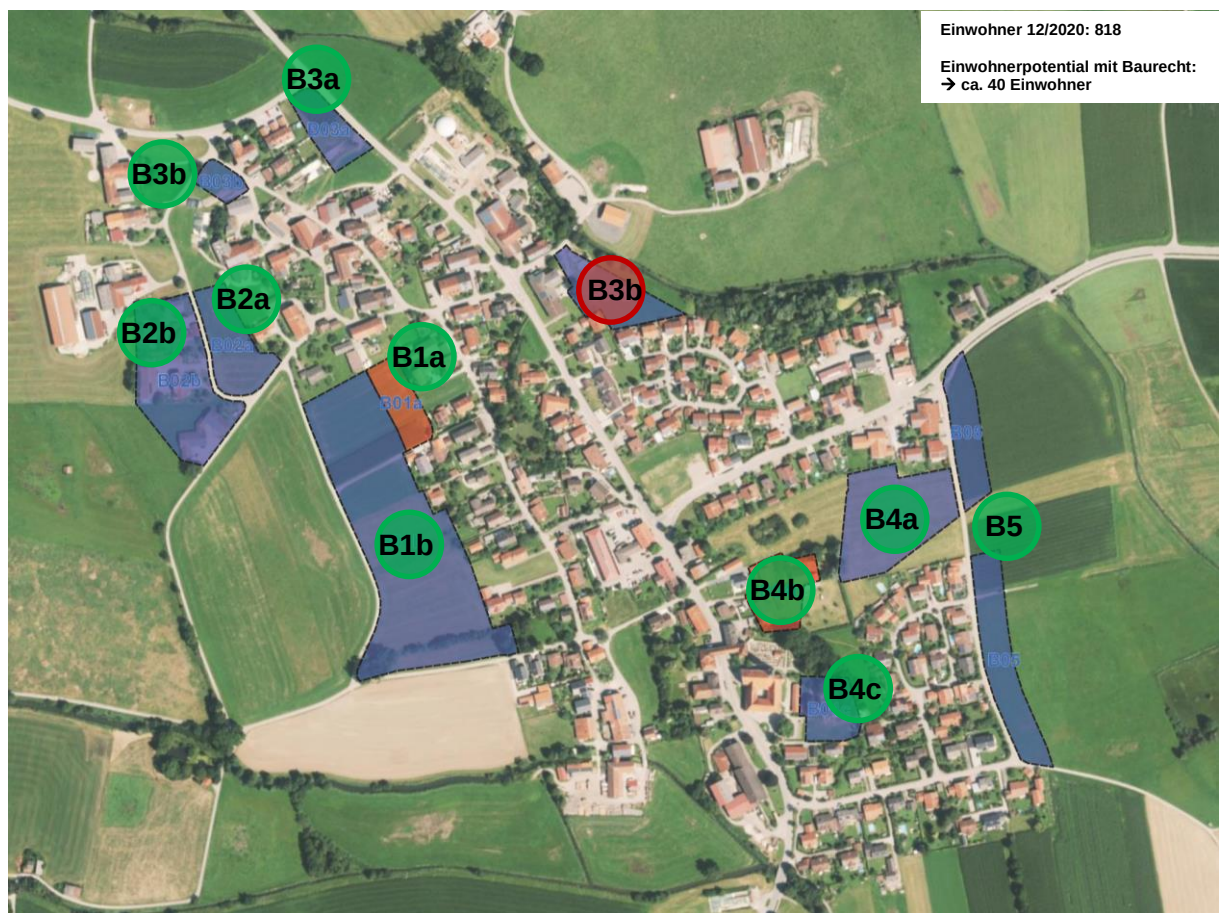


Abb. 50 Standortalternativenprüfung Ortsteil Beyharting, Quelle: PV München, 2025

Diese Flächen sind **rot** kategorisiert und daher vom Gemeinderat aus der Flächenausweisung herausgenommen

B03b (M): Südlich Kellerstraße (14.01.2023)

Diese Flächen sind **grün** kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

B01a (W): Westlich Flurweg (14.01.2023)

B01b (W): Westlich Flurweg Erweiterung (16.03.2023)

B02a (W): Östlich Baderfeldweg (14.01.2023)

B02b (W): Westlich Baderfeldweg (14.01.2023)

B03a (M): Nördlich Innerthanner Str (14.01.2023)
 B03b (M): Südlich Innerthanner Str (13.06.2024)
 B04a (W): Westlich Pfarrer-Thielen-Straße (16.03.2023)
 B04b (W): Altersgerechtes Wohnen Beyharting (14.01.2023)
 B04c (GB): Erweiterung KiTa Beyharting (14.01.2023)
 B05 (W): Östlich Pfarrer-Thielen-Straße (08.05.2025)

Digitalisierte Fassung rechtswirksamer Plan (alt):

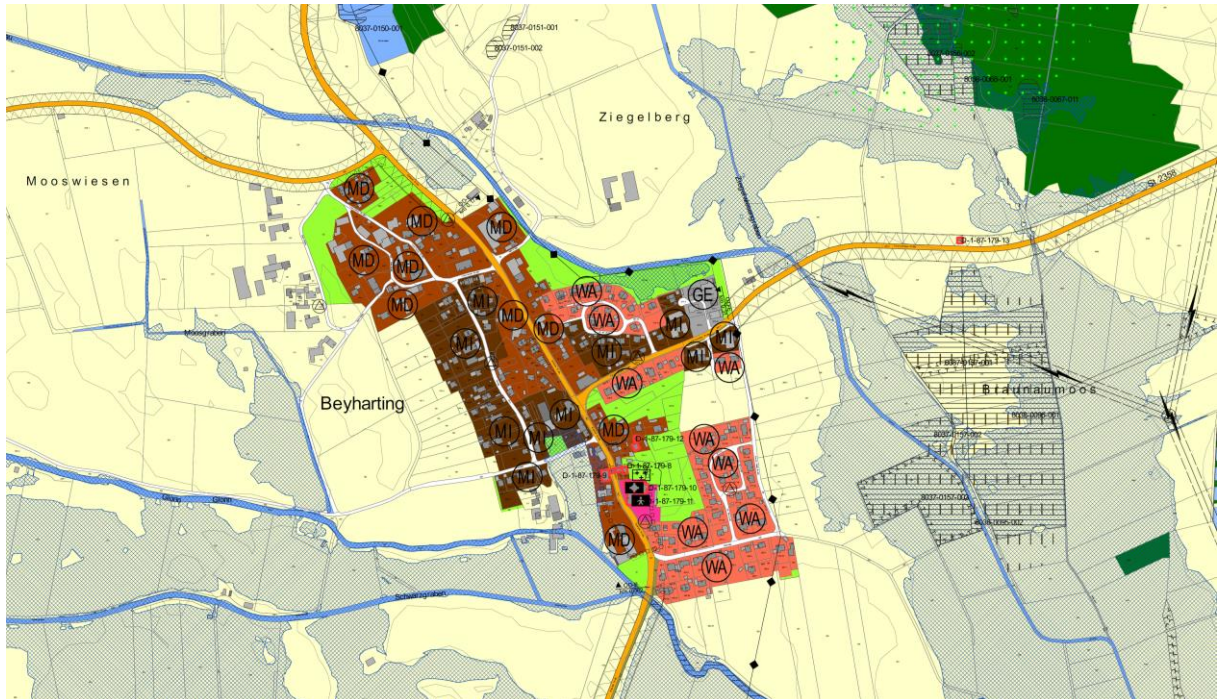


Abb. 52 Ausschnitt rechtswirksamer FNP (digitalisiert) Ortsteil Beyharting, Quelle: PV München, 2023

Entwurfssfassung 5/2025 (neu):

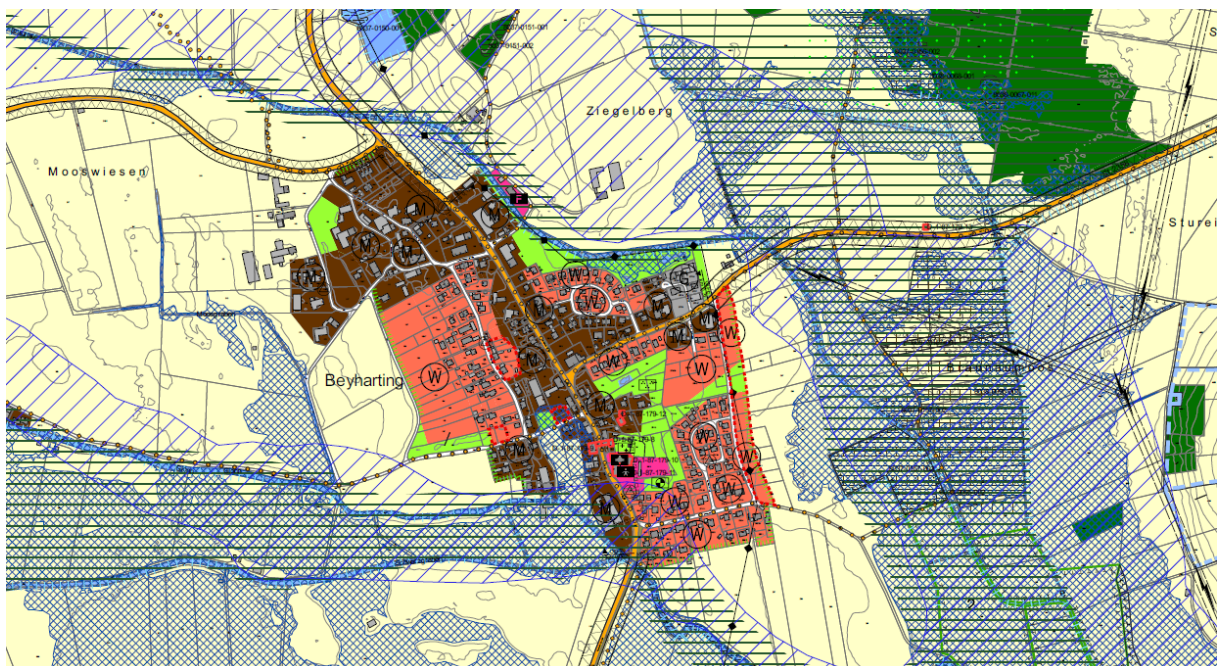


Abb. 53 FNP Neuaufstellung Entwurf, Ortsteil Beyharting, Quelle: PV München, 2025

		Art der Nutzung in ha								
Standort B01a/ B01b		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	0,3	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung/ Umwidmung (2,3/ 0,3 ha)	2,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B02a		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung		-	-	-	0,5	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B02b		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung		-	-	-	1,1	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B03a		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung		-	-	-	0,3	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B04a		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B04b		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	0,3	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung		-	-	-	0,4	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha								
Standort B04c		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung		-	-	-	-	-	-	-	-	0,3
		Art der Nutzung in ha								
Standort B03b		W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung		-	-	-	0,1	-	-	-	-	-



Entwicklungspotenziale (FNP)

Wohnbaufläche			
Neudarstellung	ca. 4,3 ha	ca. 220	
Umwidmung	ca. 0,3 ha (20%)	ca. 5	
Gemischte Baufläche			
Neudarstellung	ca. 0,9 ha (50%)	ca. 35	
Bestandsdarstellung	ca. 1,5 ha (0%)		

Innenentwicklungspotenzial

ca. 0,2 ha (20%) ca. 5   

ca. 1,0 ha (50 % & 20 %) ca. 5   

Im neuen Flächennutzungsplan werden in Beyharting ca. 4,3 ha (ca. 220 EW) Wohnbauflächen neu dargestellt und 0,3 ha (5 EW) in Wohnbauflächen umgewidmet. Zudem werden ca. 0,9 ha (35 EW) gemischte Bauflächen neu dargestellt.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Beyharting Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,2 ha (Wohnbaufläche) und ca. 1,0 ha in Mischbauflächen erhoben. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit (vgl. Kapitel C 5.3) werden diese sowie Flächenübernahmen und -umwidmungen während der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Annahmen, die den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde entsprechen, sind im Ortsteil Beyharting ca. 10 Einwohner über die Entwicklung von Innbereichspotenzialen in Ansatz zu bringen. Im Hauptort Tuntenhausen ist damit bis 2040 die Ansiedlung von theoretisch **ca. 265 zusätzlichen Einwohnern** möglich.

3.2.2 Ortsteil Schöna u

Der Gesamtflächenbedarf für rund 600 – 1.000 Personen gemeindeweit während der Laufzeit des FNP kann theoretisch in einem Umfang für **rund 50 zusätzliche Einwohner** allein mit den Bauflächenausweisungen in Schöna u bereitgestellt werden. Wie nachfolgend abgebildet werden von 9 Prüfflächen lediglich 3 einer Ausweisung im FNP zugeführt, Wohn- und Mischbauflächen in integrierter Lage zwischen Maillinger Str. und Ahornweg (S2a, S2b) sowie südlich des Gewerbegebiets an der Ziegelfeldstraße (3c).

Der Planausschnitt im Nordosten, nämlich das durch MI und WA überlagerte GE, wurde in dem digitalisierten, rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplanes angepasst und ersetzt.

Darüber hinaus wird die Planung SO „Biomasseheizkraftwerk“ in der Entwurfsfassung des neuen Flächennutzungsplans um die Darstellung des derzeit geplanten Standorts sowie um Erweiterungsflächen ergänzt.

Es wird keine neue Gewerbefläche in Schöna u dargestellt. Es wird stattdessen eine im Urplan dargestellte Gewerbefläche zur Erweiterung des bestehenden Gebiets in einer Größenordnung von 1,3 ha aus der Darstellung zurückgenommen. Daher ergibt sich für Schöna u eine gewerbliche Flächenreduzierung. Es wird südlich des GE Bestandes eine Mischbaufläche angelagert, welche langfristig auch der Ansiedlung einheimischer schalltechnisch nicht störender Betriebe dienen soll und eine Pufferfunktion zu den umgebenden Wohnnutzungen übernimmt.

Des Weiteren wird in Schöna u ein Bürgersaal errichtet, größtenteils auf dem Gebiet der aktuellen Mehrzweckhalle, die bislang als Grünfläche dargestellt ist. Auch die umgebenden Sportflächen werden an die Einwohnerentwicklung angepasst und nach Osten erweitert.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Errichtung des Bürgersaals im Bereich der Mehrzweckhalle empfohlen. So können vorhandene Synergieeffekte genutzt werden. Aus Sicht der Landschaftsplanung ist auf Folgendes hinzuweisen:

- Teilflächen sind als Niedermoorboden kartiert, die tatsächliche Ausdehnung könnte abweichen.
- Moorboden könnten als CO₂ Senke, bei entsprechender Pflege, und als natürlicher Niederschlagswasserrückhalt genutzt werden
- Teilflächen sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen, vermutlich da der natürliche Rückhalt von Niederschlagswasser in dieser Fläche ein geeignetes Ziel wäre

Bodenschätzung:

Die Durchschnittswerte der Bodengüte im Landkreis Rosenheim erreichen bei der Ackerzahl einen Wert von 52 und bei der Grünlandzahl einen Wert von 41.

Fl. Nr. 2108 weist überdurchschnittliche Werte von 42 bis 44 auf.

Für den Bereich des in der Ortsmitte gelegenen Festplatzes gilt die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Schöna u Biberger Feld“. Um die langfristige Planung der Gemeinde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans zu sichern, wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe).

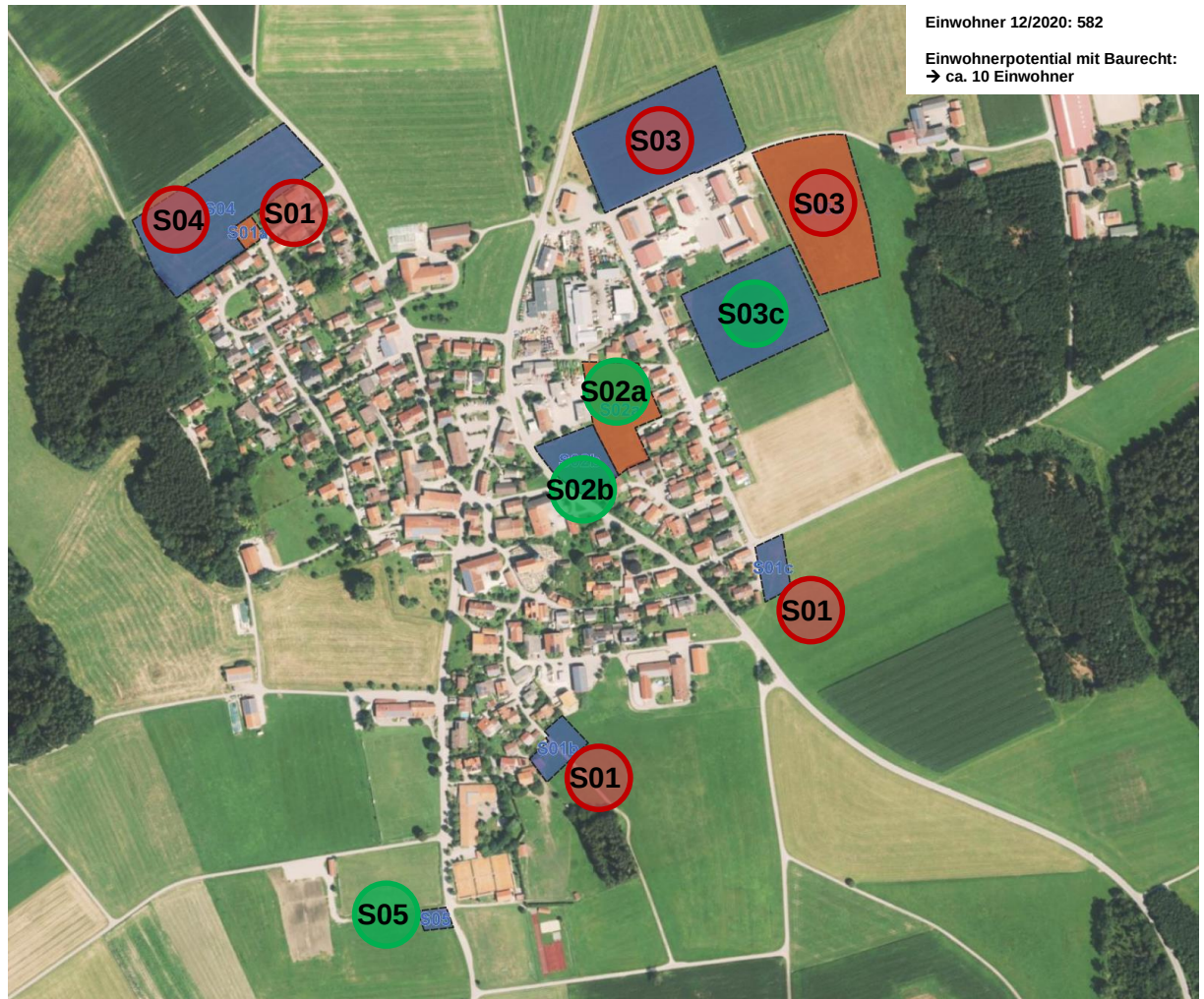


Abb. 54 Standortalternativenprüfung Ortsteil Schönauf, Quelle: PV München, 2025

Diese Flächen sind **rot** kategorisiert und daher vom Gemeinderat aus der Flächenausweisung herausgenommen

Diese Flächen sind **grün** kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

- S01a (W): Nördlich Biberger Feld (16.03.2023)
- S01b (W): Südlich Kirchenweg (14.01.2023)
- S01c (W): Südlich Ahornweg (14.01.2023)
- S03a (G): Schönauf östliche Gewerbegebietserweiterung (14.01.2023)
- S03b (G): Schönauf nördliche Gewerbegebietserweiterung (14.01.2023)
- S04 (W): Erweiterung Nord (16.03.2023)
- S02a (W): Zwischen Maillinger Str. und Ahornweg I (14.01.2023)
- S02b (M): Zwischen Maillinger Str. und Ahornweg II (14.01.2023)
- S03c (M): Schönauf Mischbaufläche (16.03.2023)
- S05 (GB): Bürgersaal Schönauf Süd (08.05.2025)

Digitalisierte Fassung rechtswirksamer Plan (alt):

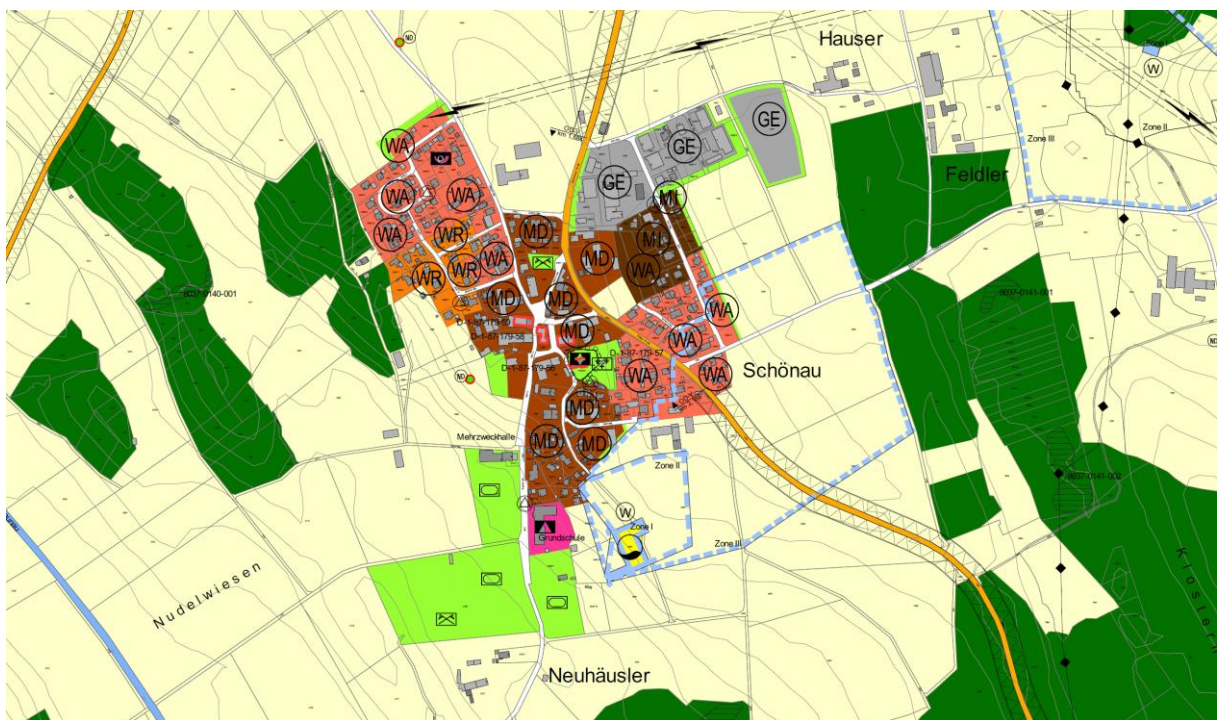


Abb. 56 Ausschnitt rechtswirksamer FNP (digitalisiert) Ortsteil Schönauf, Quelle: PV München, 2023

Entwurfssfassung 5/2025 (neu):

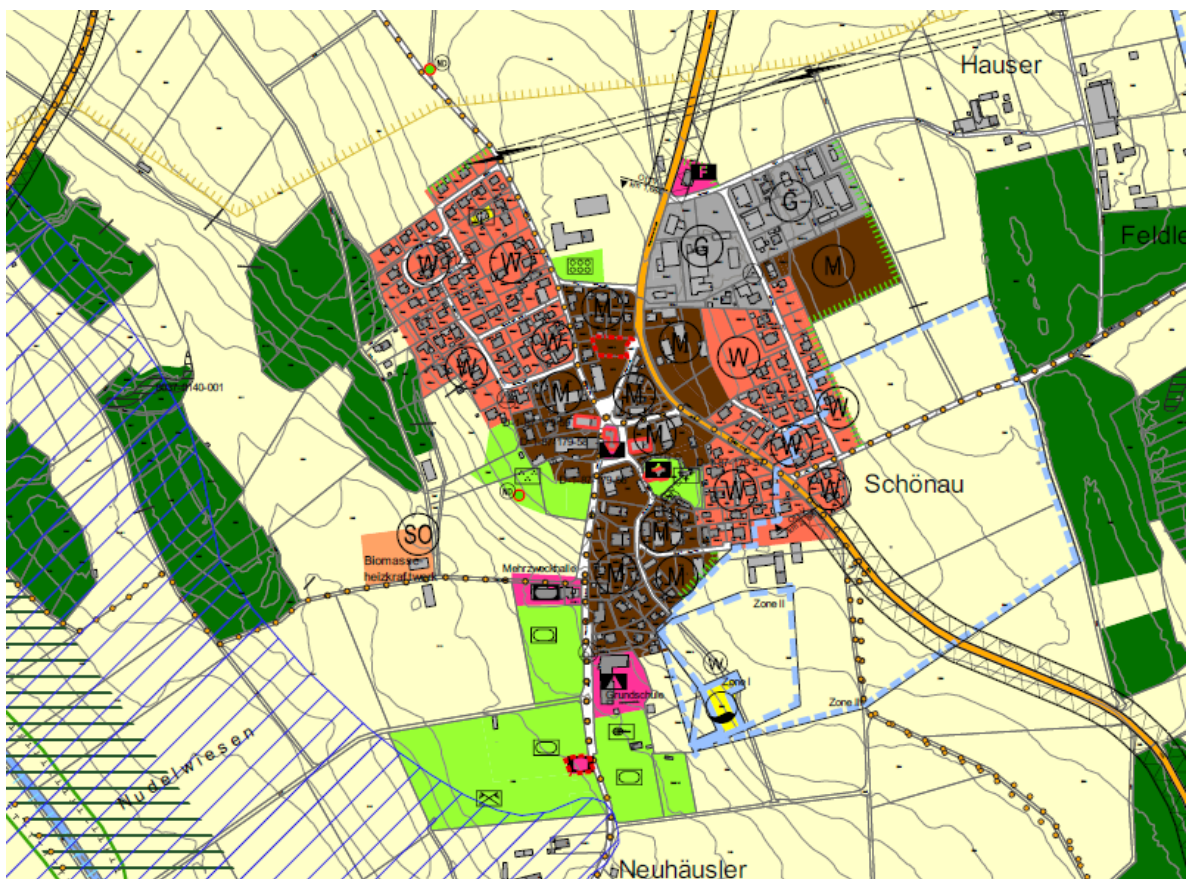


Abb. 57 FNP Neuaufstellung Entwurf, Ortsteil Schönauf, Quelle: PV München, 5/2025

		Art der Nutzung in ha							
Standort S01a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,06	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort S02a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	0,6	-	-	-	-
Neuaufstellung Umwidmung	0,6	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort S02b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	0,1	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	0,4	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort S03a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	1,3	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort S03c	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	1,2	-	-	-	-	-
		Art der Nutzung in ha							
Standort S05	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1

- Wohnbaufläche Neudarstellung
- Wohnbaufläche Umwidmung
- Wohnbaufläche Übernahme
- Wohnbaufläche Rücknahme
- Gemischte Baufläche Neudarstellung
- Gemischte Baufläche Umwidmung
- Gemischte Baufläche Übernahme
- Gemischte Baufläche Rücknahme
- Gewerbliche Baufläche Neudarstellung
- Gewerbliche Baufläche Übernahme
- Gewerbliche Baufläche Rücknahme
- Sondergebiet Umwidmung
- Fläche für Versorgungsanlage Neudarstellung
- Fläche für den Gemeinbedarf Neudarstellung



Entwicklungspotenziale (FNP)

Wohnbaufläche

Umwidmung

ca. 0,6 ha (20%)

Reduzierung

ca. 0,1 ha



Gemischte Baufläche

–

Neudarstellung

ca. 1,6 ha (50%)



Gewerbliche Baufläche

–

Reduzierung

ca. 1,3 ha

Innenentwicklungspotenzial

ca. 0,8 ha (20%)

ca. 10

ca. 5

ca. -5

ca. 0,2 ha (50 % & 20 %)

ca. 0

ca. 50

ca. 0,4 ha (20%)

Im neuen Flächennutzungsplan werden in Schönau ca. 0,6 ha (ca. 5 EW) in Wohnbauflächen umgewidmet, gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung um 0,1 ha (5 EW). Zudem werden ca. 1,6 ha (50 EW) gemischte Bauflächen neu dargestellt.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Schönau Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,8 ha (Wohnbaufläche) und ca. 0,2 ha in Mischbauflächen erhoben. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit (vgl. Kapitel C 5.3) werden diese sowie Flächenübernahmen und -umwidmungen während der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Annahmen, die den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde entsprechen, sind im Ortsteil Schönau ca. 10 Einwohner über die Entwicklung von Innbereichspotenzialen in Ansatz zu bringen. Im Hauptort Tuntenhausen ist damit bis 2040 die Ansiedlung von theoretisch **ca. 60 zusätzlichen Einwohnern** möglich.

3.2.3 Ortsteil Hohenthann

Der Gesamtflächenbedarf für rund 600 – 1.000 Personen gemeindeweit während der Laufzeit des FNP kann theoretisch in einem Umfang für **rund 140 zusätzliche Einwohner** allein mit den Bauflächenausweisungen in **Hohenthann** bereitgestellt werden. In Hohenthann wird die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen „Im Grund“ zur langfristigen Sicherung eines der größten Arbeitsplatzschwerpunkte im Gemeindegebiet fokussiert (H3); zwischen Schulweg und Im Winkel werden nördlich Kindergarten Hohenthann weitere Wohn- und Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt (1b), darüberhinausgehende Flächenalternativen ergeben sich aus städtebaulicher Sicht nicht.

Die „Umwidmung“ der in gewerbliche Bauflächen hineinragenden Wohnbaufläche in eine künftige Mischbaufläche wurde im Rahmen der Neuaufstellung geprüft, um den potentiellen Nutzungskonflikt (W angrenzend an G) nicht planerisch für die Zukunft fortzuschreiben. Für die bestehende Wohnbebauung ändert sich dadurch nichts am Bestandsschutz, jedoch würde eine künftige konfliktärmere Entwicklung als Ziel bei Änderungen in dem Bereich aufgezeigt werden. Da es jedoch in der jüngeren Vergangenheit bereits zu Gerichtsverfahren in diesem Bereich gekommen ist und die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung rechtlich abgesichert ist, soll an der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan, die sich auch aus den bestehenden Bebauungsplänen ergibt, festgehalten werden.

Innerhalb des Mischgebietes entlang der Bolkamer Str. in Hohenthann befinden sich zwei aufgelassene Hofstellen. Es wurde geprüft, ob die angrenzende Wohnnutzung entsprechend ihrer Hauptnutzung in Wohnbauland umgewidmet werden kann. Grundlage für die Überprüfung war der Bebauungsplan Nr. 11 Hohenthann West. Die Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung, nämlich gemischte Baufläche, angepasst.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Hohenthann-Oberfeld“ ist die Fläche des Flurstücks Nr. 26/1 in der Gemarkung Hohenthann als Streuobstwiese ausgewiesen, allerdings weder

umgesetzt noch mikroklimatisch von Bedeutung. Die Fläche wird als Mischgebiet in den Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Die Bearbeitung der Umweltbelange ist auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Anlass zur Ausweisung der Flächenerweiterung des Gewerbegebietes im Ortsteil Hohenthann ist die geplante Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Betriebes. Es liegt eine Vorplanung der Erweiterung vor. Aus dieser geht hervor, dass das geplante Gebäude direkt an die Zone III des Wasserschutzgebietes „Wassergemeinschaft Loitersdorf“ anschließt, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone III zu liegen kommt. Es besteht jedoch ein großer Bedarf nach dieser und weiterer Reserven für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Expansion entspricht den Zielen der Gemeinde wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und lokale Unternehmen zu stützen. Die Alternative wäre die Verlagerung des Standorts. Dies wäre mit hohem Aufwand und Kosten verbunden und würde an anderer Stelle des Gemeindegebiets ebenfalls zu einer Neuinanspruchnahme von Flächen führen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Unternehmen die Gemeinde in diesem Fall verlässt. Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechenden technischen Auflagen und Sicherungsmaßnahmen eine Vereinbarkeit der Belange der Zone III des Wasserschutzgebietes „Wassergemeinschaft Loitersdorf“ mit der baulichen Erweiterung möglich ist. Hierfür können auch weitere Untersuchungen auf nachfolgenden Planungsebenen erfolgen. Für das weitere Vorgehen wird eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorgesehen. Eine bauliche Nutzung erscheint deshalb grundsätzlich möglich.

Im südlichen Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Erweiterung in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim geplant. Hier ist bereits ein konkretes Vorhaben kurzfristig in Planung. Die nördlich gelegene Fläche soll der langfristigen Betriebserweiterung dienen, wobei diese von der Aufrechterhaltung des Wasserschutzgebietes abhängig ist. Sämtliche Beeinträchtigungen des vorhandenen Trinkwasserschutzgebietes sind hier zu unterlassen. Eine Verschiebung in nördliche Richtung ist daher nicht denkbar und weitere Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes auch bauleitplanerischer Sicht nicht vorgesehen. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Entwurfsplanung ist die gewerbliche Baufläche bis zur südlich verlaufenden Straße „Am Grund“ zu erweitern. Die Ortsrandeingrünung im Westen ist gegenüber der Reduzierung im Süden entsprechend zu qualifizieren. Von der Verlegung der Schutzzone 3 des WSG ist diese Fläche vermutlich nicht betroffen, da das Gewerbegebiet nach Süden erweitert werden soll. Die Erweiterungsfläche, einschließlich der Ortsrandeingrünung, wird in die Entwurfsfassung des FNP mit Umweltbericht aufgenommen und soll behutsam entwickelt werden. Gewerbegebietsflächen, welche außerhalb des Wasserschutzgebietes bis zur Grenze Z III reichen, sind durch Einzäunung und ggfs. zusätzlicher Gehölzstreifen baulich und optisch klar vom Schutzgebiet abzugrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe).

Im Ortsteil Hohenthann:

- Erweiterung Gewerbegebiet (Flurnummern 239 und 239/5) wegen Heranrücken an Wohngebiet (Lärmimmissionen)

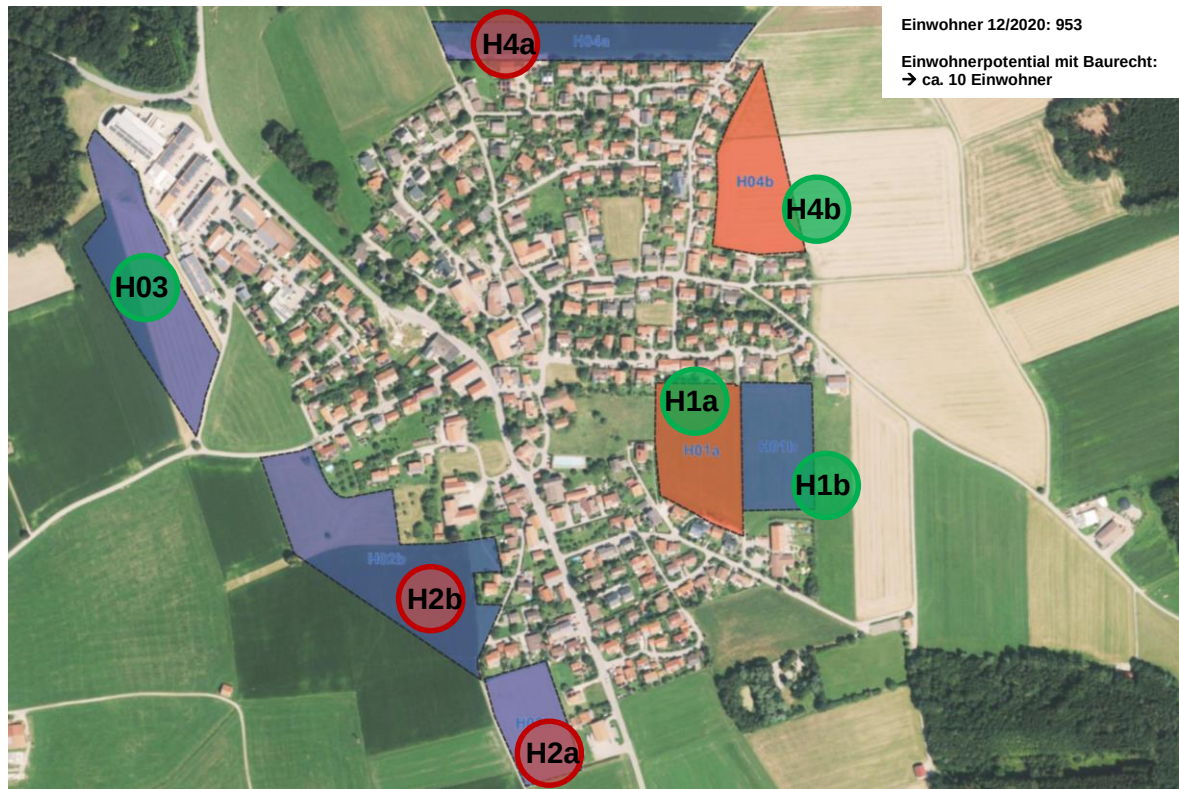


Abb. 20 Standortalternativenprüfung Ortsteil Hohenthann, Quelle: PV München, 2025

Diese Flächen sind **rot** kategorisiert und daher vom Gemeinderat aus der Flächenausweisung herausgenommen
 Diese Flächen sind **grün** kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

H02a (W): Südlicher Biberger Straße (14.01.2023)

H02b (M): Südlich Bolkamer Straße (14.01.2023)

H04a (W): Nördlich am Oberfeld (14.01.2023)

H01a (W): Zwischen Schulweg und Im Winkel (14.01.2023)

H01b (W/GB): Nördlich Kindergarten Hohenthann (16.03.2023)

H03 (G): Gewerbegebietserweiterung Hohenthann Im Grund (16.03.2023)

H04b (W): Östlich Dorfer Weg (14.01.2023)

Digitalisierte Fassung rechtswirksamer Plan (alt):

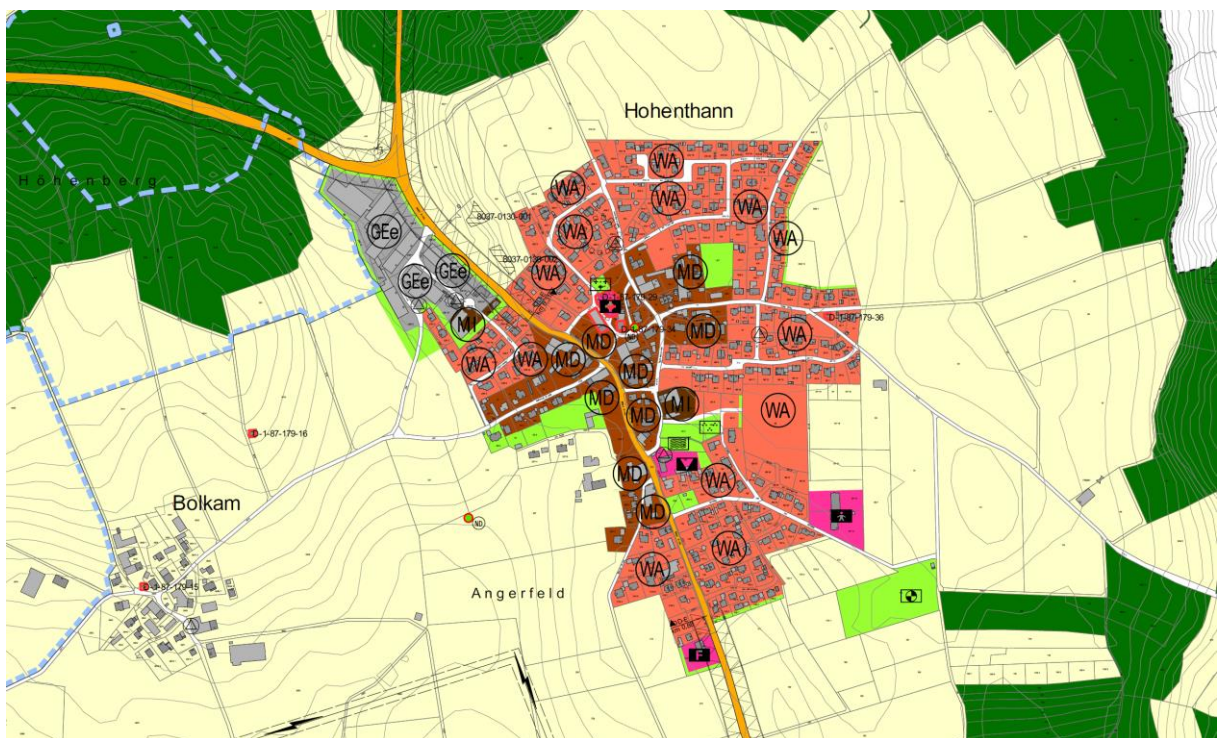


Abb. 59 Ausschnitt rechtswirksamer FNP (digitalisiert) Ortsteil Hohenthann, Quelle: PV München, 2023

Entwurfssfassung 5/2025 (neu):

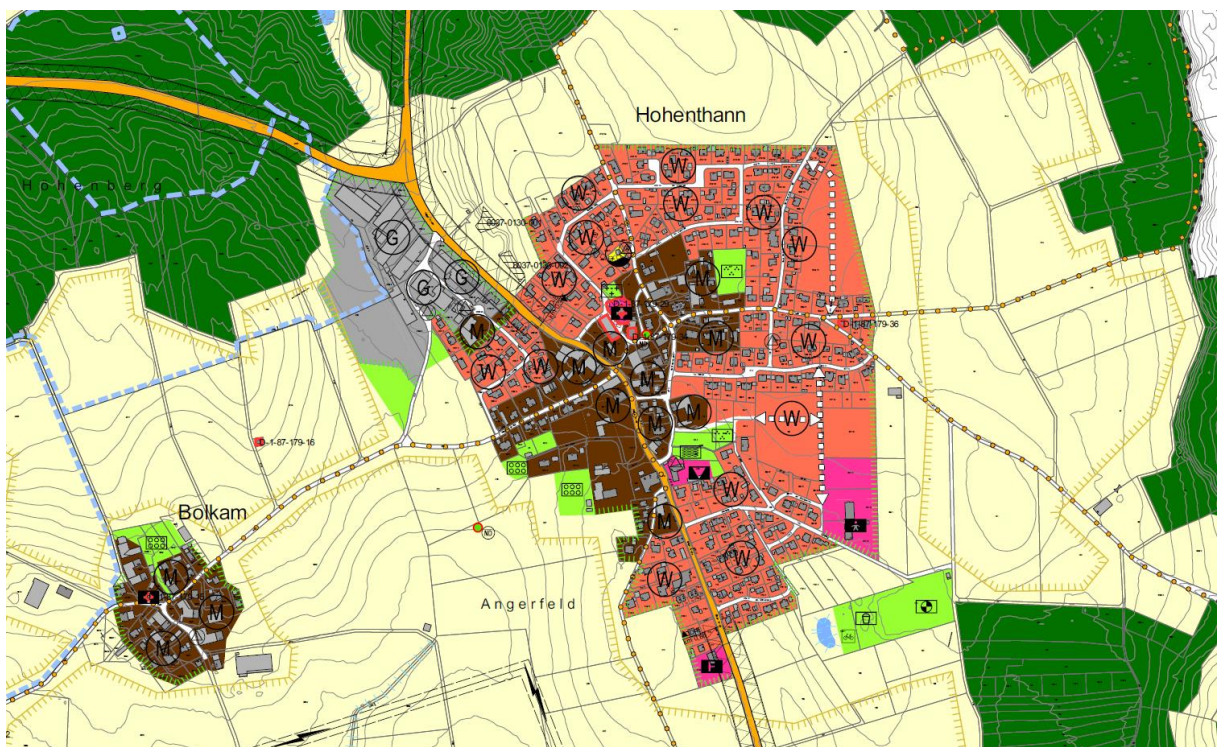
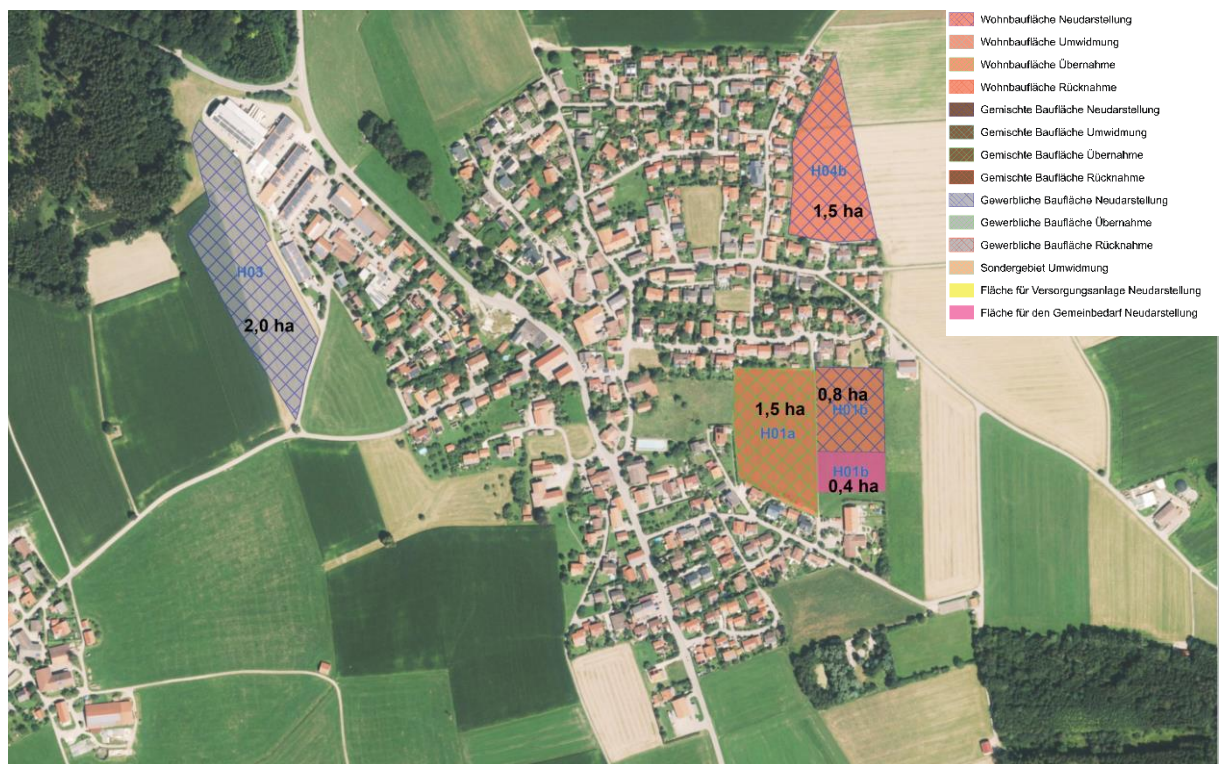


Abb. 60 FNP Neuaufstellung Entwurf, Ortsteil Hohenthann, Quelle: PV München, 2025

Art der Nutzung in ha

Standort H01a	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Flächenübernahme	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort H01b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	0,8	-	-	-	-	-	-	-	0,4
Art der Nutzung in ha									
Standort H03	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung (Betriebs- erweiterung)	-	-	-	-	-	-	2,0	-	-
Art der Nutzung in ha									
Standort H04b	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-

**Entwicklungspotenziale (FNP)**

(W) Wohnbaufläche	
Neudarstellung	ca. 2,3 ha
Übernahme	ca. 1,5 ha (20%)
(M) Gemischte Baufläche	-
(G) Gewerbliche Baufläche	-
Neudarstellung	ca. 2,0 ha

Innenentwicklungspotenzial

ca. 1,0 ha (20%)	ca. 15
ca. 0,3 ha (50 % & 20 %)	ca. 0
ca. 0,1 ha (20 %)	

Im neuen Flächennutzungsplan werden in Hohenthann ca. 2,3 ha (ca. 120 EW) Wohnbauflächen neu dargestellt und ca. 1,5 ha (20 EW) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen. Zudem werden ca. 2,0 ha gewerblicher Baufläche neu dargestellt.

Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Hohenthann Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 1,0 ha (Wohnbaufläche) und ca. 0,3 ha in Mischbauflächen erhoben. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit (vgl. Kapitel C 5.3) werden diese sowie Flächenübernahmen und -umwidmungen während der Laufzeit des neuen Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Aufgrund dieser Annahmen, die den Anforderungen der höheren Landesplanungsbehörde entsprechen, sind im Ortsteil Hohenthann ca. 15 Einwohner über die Entwicklung von Innbereichspotenzialen in Ansatz zu bringen. Im Hauptort Tuntenhausen ist damit bis 2040 die Ansiedlung von theoretisch **ca. 155 zusätzlichen Einwohnern** möglich.

3.3 Dörfer

Neben den Hauptsiedlungsbereichen, in denen eine allgemeine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird, besteht in den Dörfern ein Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Im neuen FNP werden in insgesamt achtzehn Dörfern Misch-, Wohnbau- und Grünflächen dargestellt (vgl. Ziffer B1), um Zersiedelungsansätzen vorzubeugen. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es in einem bedarfsgerechten Kontext die ortsspezifische Nachfrage nach Wohnraum in den Dörfern zu decken. Das Vorhandensein von gewerblichen Nutzungen, Landwirtschaft, einer gewissen Versorgungsstruktur wie Metzgerei, Gasthaus, Dienstleistungen etc. begründet eine angemessene bedarfsorientierte bauliche Entwicklung, welche sich ordnend und steuernd auf den Bestand auswirken soll. Durch eben diese Schwerpunktsetzung soll eine ungesteuerte bauliche Entwicklung gem. § 34 BauGB in den Dörfern verhindert werden. Die Flächenneubeanspruchung für Arrondierungen soll qualitätsverbessernden Maßnahmen zur Innenentwicklung dabei deutlich untergeordnet werden. D.h. in den Dörfern werden keine zusätzlichen Erschließungsflächen beansprucht.

Städtebaulicher Leitgedanke ist explizit die Sicherung der vorhandenen dörflichen Strukturen – sowohl hinsichtlich der vielfältigen Nutzungen als auch hinsichtlich der Bebauungsstruktur. Das bestehende Versorgungssystem soll auch in Zukunft aufrechterhalten und gesichert werden, da es die wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen gewährleistet und Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen erreichbar macht.

Die massigen Baukörper in den Ortsmitten sind geeignet für einen vielfältigen dorferhaltenden Nutzungsmix aus Landwirtschaft, Kleinhandwerk, Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnraum im Nachfragesegment kleinerer Haushaltstypen bzw. unterschiedlicher Bedürfnisse einer sich ausdifferenzierenden Bevölkerung.

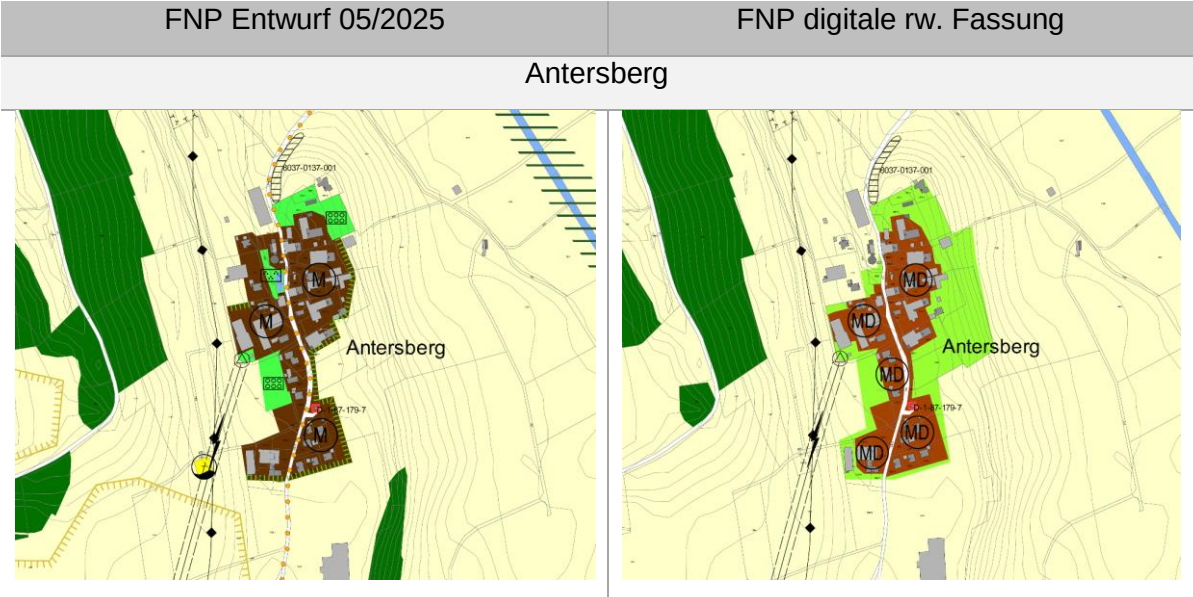
Folgende Dörfer werden (erstmalig im neuen FNP = Neudarstellung) als Bauflächendarstellung in den FNP übernommen:



	Kategorie Dorf																																																						
Dörfer sind	Im FNP ausgewiesen bzw. darstellbar																																																						
geprägt durch	• Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) • Mehr als 60 Einwohner • Landwirtschaftliche Hofstellen • Vorhandensein von gewerblicher Nutzung wie z.B. Metallbau, Kfz-Betriebe, Schreinerei... • Eine gewisse Versorgungsstruktur wie z.B. Metzgerei, Getränkemarkt, Gasthaus, Dienstleistungen • Angemessene bedarfsorientierte allgemeine bauliche Entwicklung möglich • Ordnen /Steuern und Abrunden																																																						
	<table><tr><th>Dorf</th><th>Einwohner</th><th>Darstellung im FNP</th></tr><tr><td>Antersberg</td><td>115</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Aubenhausen</td><td>76</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung</td></tr><tr><td>Berg</td><td>104</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Biberg</td><td>229</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Bolkam</td><td>91</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung</td></tr><tr><td>Brettschleipfen</td><td>80</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Dettendorf</td><td>173</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Eisenbartling</td><td>65</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Innerthann</td><td>93</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung</td></tr><tr><td>Jakobsberg</td><td>103</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung</td></tr><tr><td>Lampferding</td><td>146</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Schmidhausen</td><td>164</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Sindlhausen</td><td>124</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung</td></tr><tr><td>Söhl</td><td>121</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Stetten</td><td>97</td><td>Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung</td></tr><tr><td>Sorgmühle/ Thal</td><td>124</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Weiching</td><td>141</td><td>Ja</td></tr></table>	Dorf	Einwohner	Darstellung im FNP	Antersberg	115	Ja	Aubenhausen	76	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung	Berg	104	Ja	Biberg	229	Ja	Bolkam	91	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung	Brettschleipfen	80	Ja	Dettendorf	173	Ja	Eisenbartling	65	Ja	Innerthann	93	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung	Jakobsberg	103	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung	Lampferding	146	Ja	Schmidhausen	164	Ja	Sindlhausen	124	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung	Söhl	121	Ja	Stetten	97	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung	Sorgmühle/ Thal	124	Ja	Weiching	141	Ja
Dorf	Einwohner	Darstellung im FNP																																																					
Antersberg	115	Ja																																																					
Aubenhausen	76	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung																																																					
Berg	104	Ja																																																					
Biberg	229	Ja																																																					
Bolkam	91	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung																																																					
Brettschleipfen	80	Ja																																																					
Dettendorf	173	Ja																																																					
Eisenbartling	65	Ja																																																					
Innerthann	93	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung																																																					
Jakobsberg	103	Beurteilung gem. § 34 BauGB d. LRA erfolgt Neudarstellung																																																					
Lampferding	146	Ja																																																					
Schmidhausen	164	Ja																																																					
Sindlhausen	124	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung																																																					
Söhl	121	Ja																																																					
Stetten	97	Beurteilung gem. § 34 BauGB Neudarstellung																																																					
Sorgmühle/ Thal	124	Ja																																																					
Weiching	141	Ja																																																					

Abb. 61 Siedlungsstruktur Tuntenhausen – Kategorie Dorf – Gemeinderatsklausur 11/2021; PVMünchen

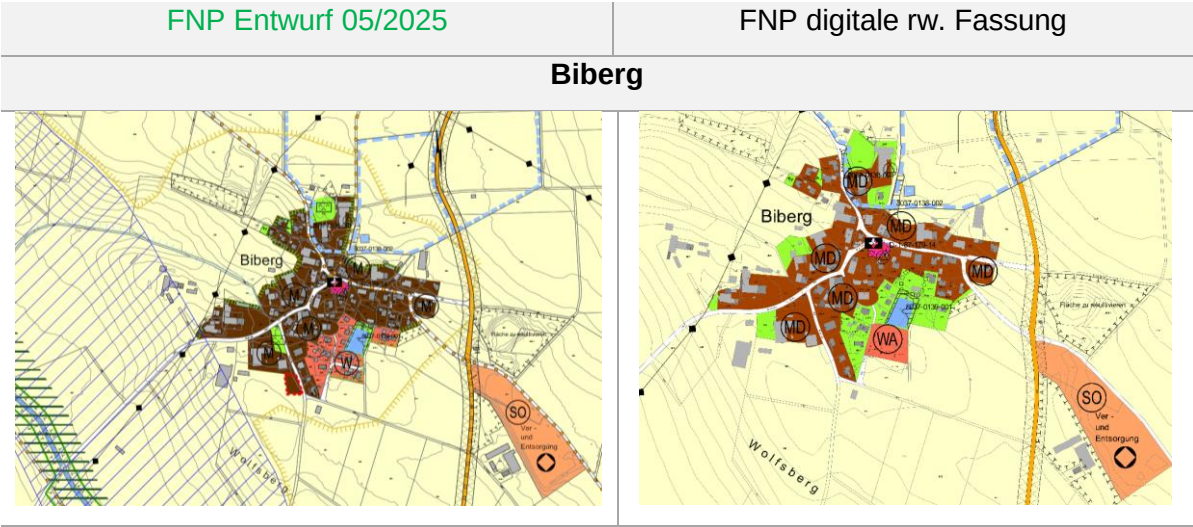
3.3.1 Ortsteil Antersberg



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	3,8	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	5,0	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Antersberg lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichssatzung & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Antersberg Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,5 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend werden für Wohnen ca. 0,1 ha Mischbauflächen (ca. 5 EW) in Ansatz gebracht. Im Ortsteil Antersberg können demnach bis 2040 **etwa 5 Einwohner** neu ansiedeln.

3.3.2 Ortsteil Biberg

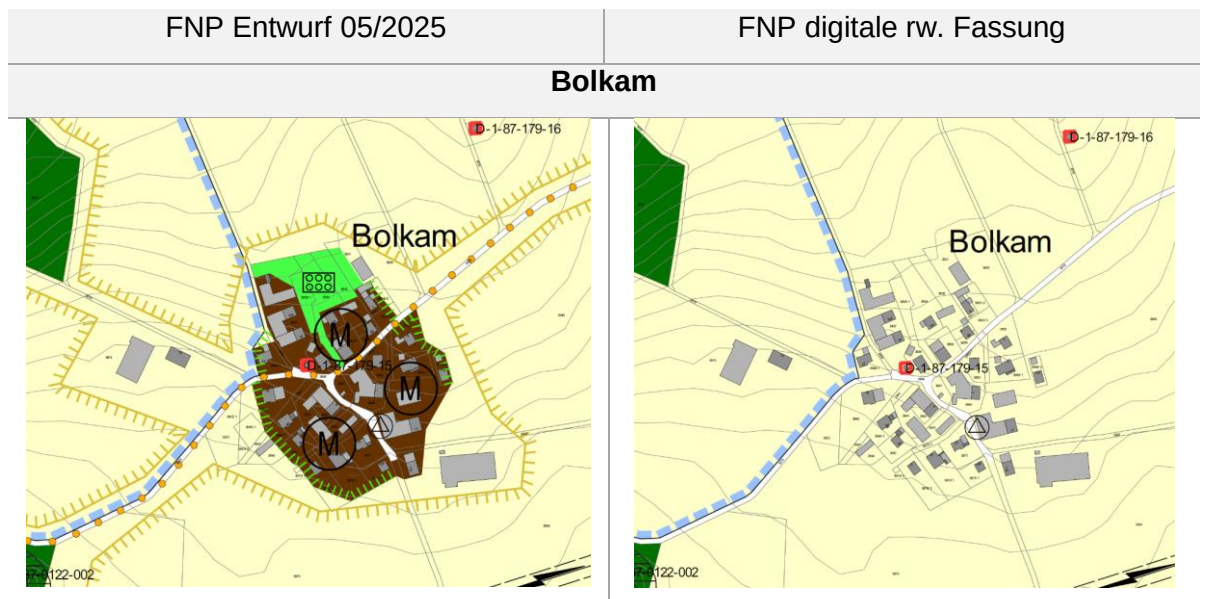


	Art der Nutzung in ha							
--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,5	-	-	-	6,7	-	2,7	0,1
Neuaufstellung	1,3	-	-	8,1	-	-	-	2,7	0,1
Bestandsdarstellung									
Neudarstellung (ca. 0,1 ha)									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Biberg überwiegend Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Lediglich im Südwesten des Ortsteils soll der Ortsrand in geringfügigen Maße arrondiert werden und die vorhandenen Erschließungsvorteile genutzt werden (Bi01). In Biberg werden daher ca. 0,1 ha (ca. 5 EW) gemischte Baufläche neu dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Biberg Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,06 ha Wohnbauflächen und ca. 0,1 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Im Ortsteil Biberg können sich demnach bis 2040 **etwa 5 Einwohner** neu ansiedeln.

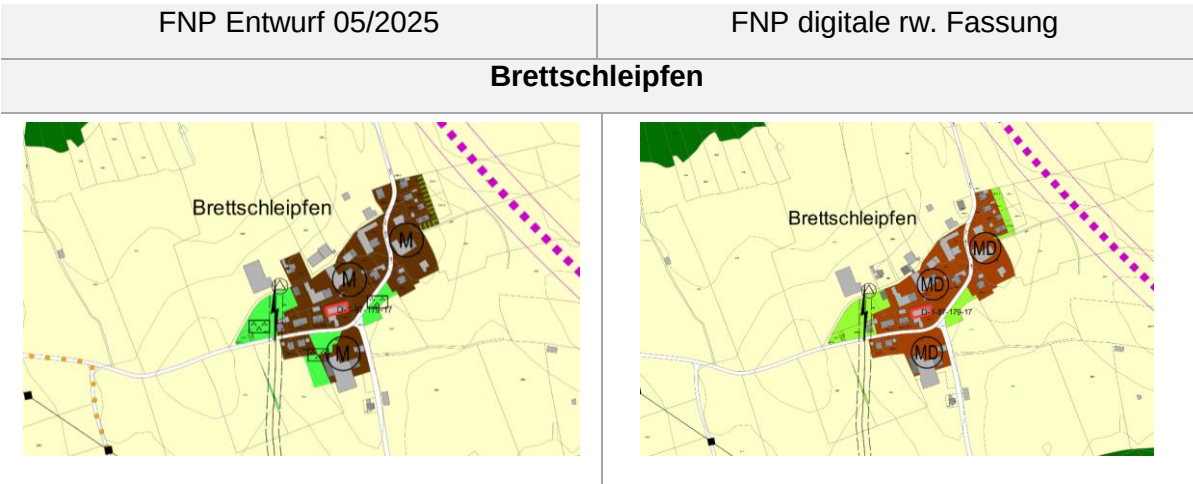
3.3.3 Ortsteil Bolkam



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	2,9	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Bolkam lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Bolkam keine Baulücken mit Baurecht identifiziert.

3.3.4 Ortsteil Brettschleipfen

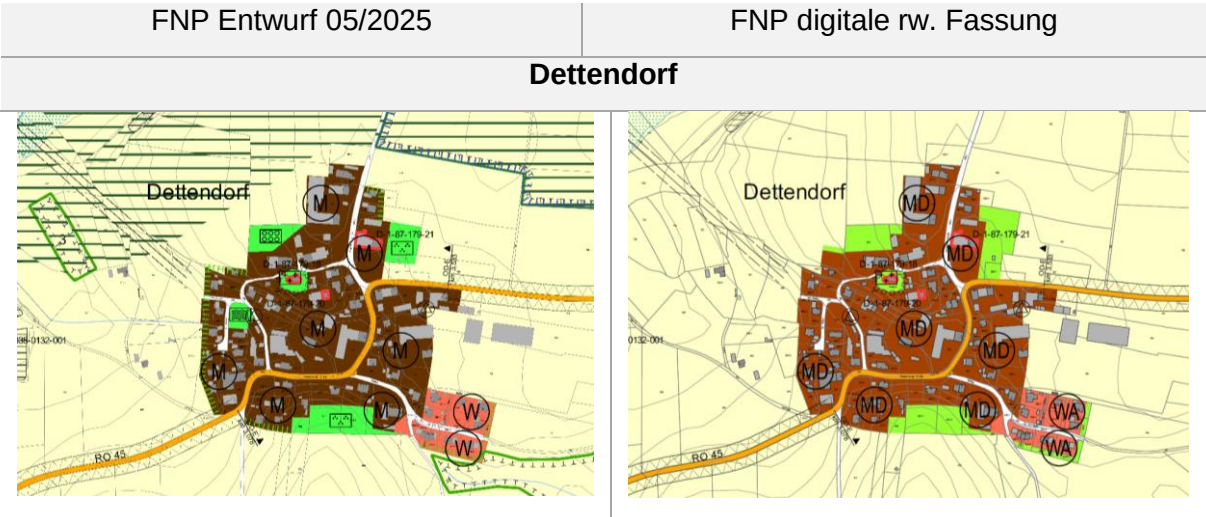


	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	3,0	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	3,4	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Brettschleipfen lediglich Anpassungen an den Bestand. Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Brettschleipfen keine Baulücken mit Baurecht identifiziert.

3.3.5 Ortsteil Dettendorf

Das Kirchdorf **Dettendorf** befindet sich mit seinen rund 170 Einwohnern nordöstlich von Ostermünchen, an der Kreisstraße RO 45. Nordwestlich des Ortes fließt die Attel, ein linker Zufluss des Inns. Ziel der Gemeinde ist es neue Siedlungstätigkeiten auf die Haupt- und Nebenorte zu konzentrieren und in den Dörfern eine bedarfsgerechte Entwicklung im Bestand durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung zu ermöglichen. Entsprechend soll eine obsoleete Flächendarstellung in geringfügigen Umfang gestrichen. Es besteht keine Planungsabsicht der Gemeinde zu einer Arrondierung an dieser Stelle.

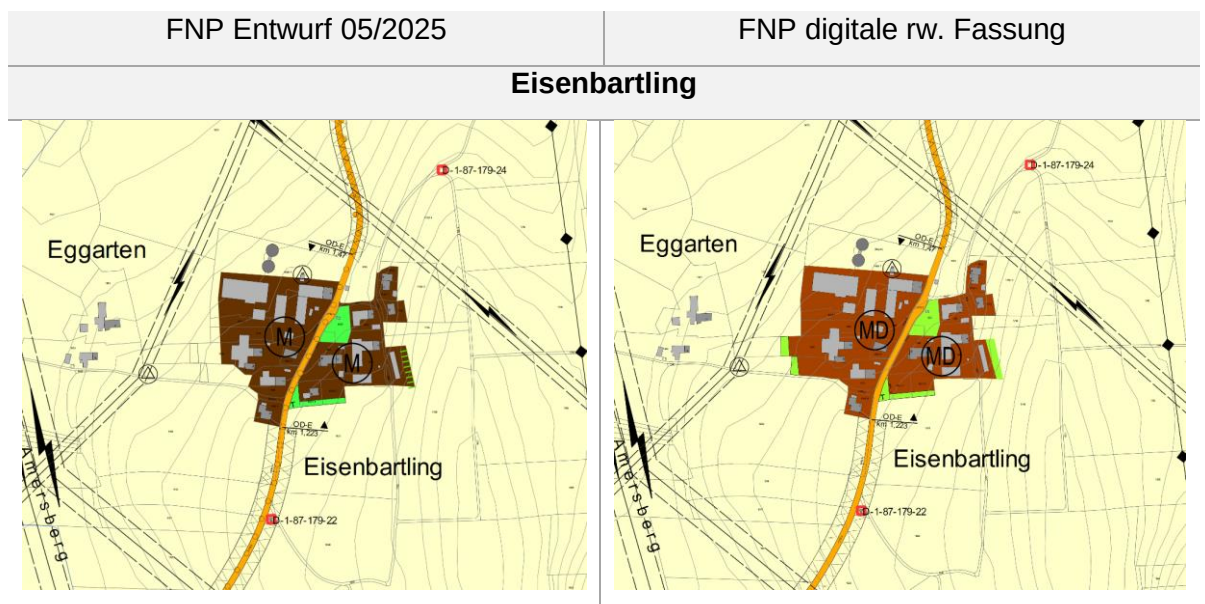


	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,8	-	-	-	8,3	-	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme (0,1 ha)	0,9	-	-	8,2	-	-	-	-	-

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Dettendorf lediglich Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild soll sich eine Entwicklung auf den Innenbereich beschränken und es werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Es erfolgt eine Flächenrücknahme im Umfang von 0,1 ha für Mischbauflächen. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Dettendorf Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,04 ha Wohnbauflächen und ca. 0,5 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend werden für Wohnen ca. 0,1 ha Mischbauflächen (ca. 5 EW) in Ansatz gebracht. Im Ortsteil Dettendorf können demnach bis 2040 **etwa 5 zusätzliche Einwohner** untergebracht werden.

3.3.6 Ortsteil Eisenbartling

Das 65 Einwohner umfassende Dorf **Eisenbartling** befindet sich nordöstlich von Ostermünchen. Nördlich vom Ort fließt die Attel, ein linker Zufluss des Inns. Ziel der Gemeinde ist es neue Siedlungstätigkeiten auf die Haupt- und Nebenorte zu konzentrieren und in den Dörfern eine bedarfsgerechte Entwicklung im Bestand durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung zu ermöglichen. Entsprechend werden am westlichen Ortsrand von Eisenbartling Flächen aufgrund des mangelnden Planungserfordernisses in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha Dorfgebieten in Flächen für die Landwirtschaft rückgewidmet.



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	3,5	-	-	-
Neuaufstellung Flächenrücknahme (0,3 ha)	-	-	-	3,2	-	-	-	-	-

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Eisenbartling lediglich Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild soll sich eine Entwicklung auf den Innenbereich beschränken und es werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Es erfolgt eine Flächenrücknahme im Umfang von 0,3 ha Mischbauflächen zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Dettendorf Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,1 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend stehen im Ortsteil Eisenbartling Flächen für die Unterbringung von Wohnraum nur in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung.

3.3.7 Ortsteil Innerthann

FNP Entwurf 05/2025

FNP digitale rw. Fassung

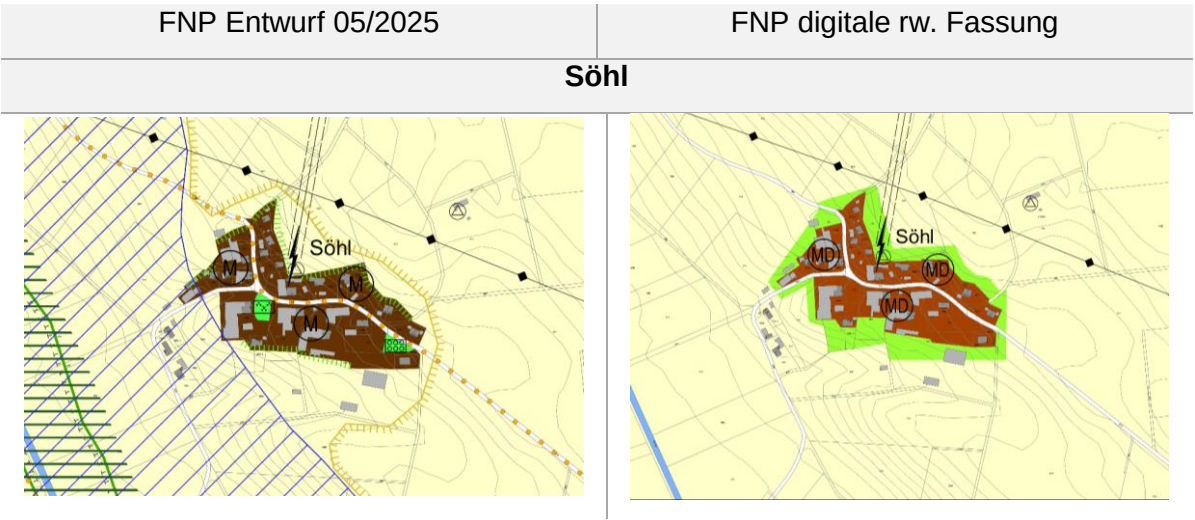
Innerthann

Art der Nutzung in ha

	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung	0,6	-	-	5,1	-	-	-	-	0,03
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Innerthann lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichssatzung & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Innerthann Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,1 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend stehen im Ortsteil Innerthann Flächen für die Unterbringung von Wohnraum nur in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung und können daher unberücksichtigt bleiben.

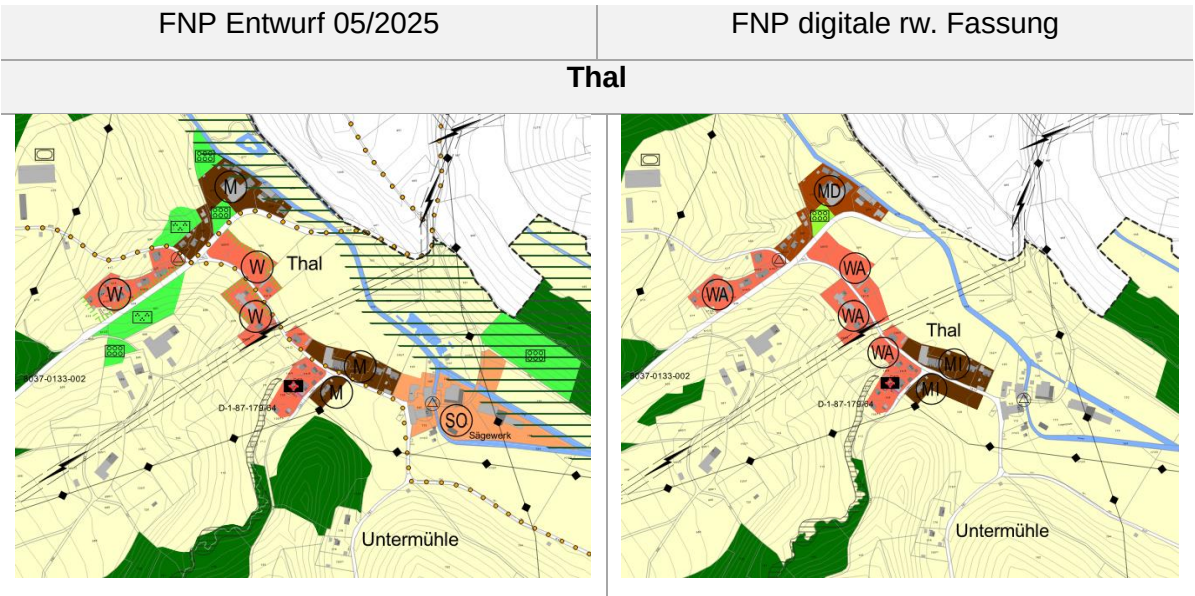
3.3.8 Ortsteil Söhl



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	4,0	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	4,2	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Söhl lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichssatzung & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Söhl Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,4 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend werden für Wohnen ca. 0,1 ha Mischbauflächen in Ansatz gebracht. Entsprechend stehen im Ortsteil Söhl Flächen für die Unterbringung von Wohnraum nur in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung und können daher unberücksichtigt bleiben.

3.3.9 Ortsteil Thal

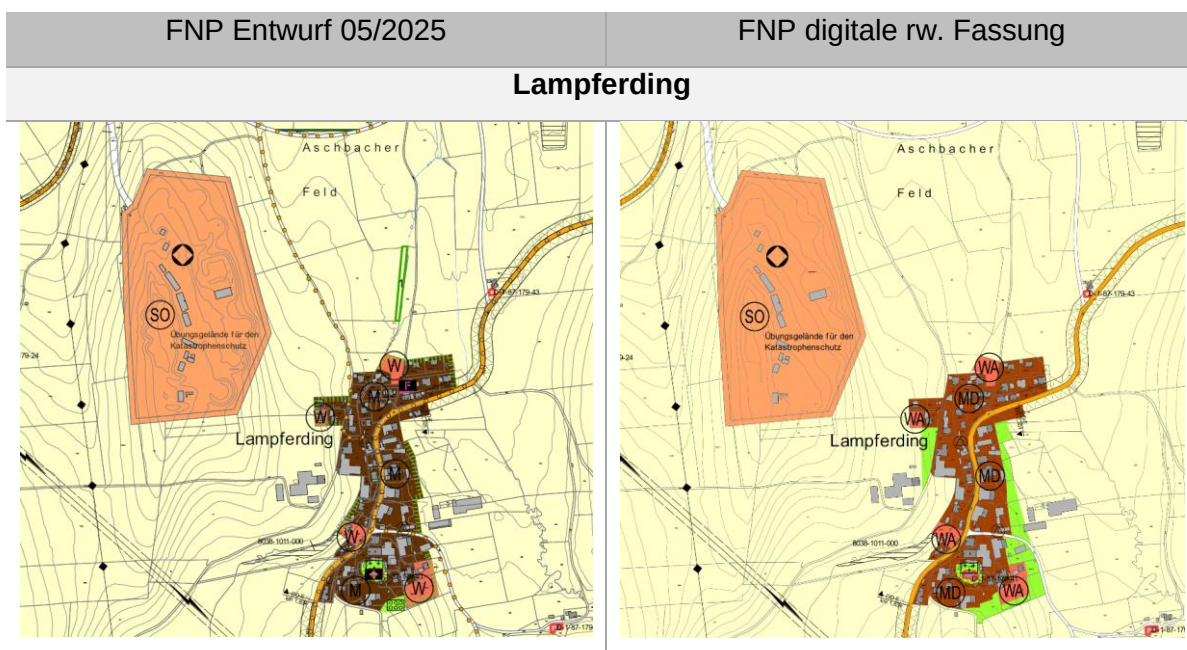


	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	2,6	-	-	1,0	1,1	-	-	0,02
Neuaufstellung Flächenrücknahme (0,5 ha)	2,3	-	-	1,9	-	-	-	2,0	0,02

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Thal lediglich Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Es erfolgt eine Reduzierung von Wohnbauflächen (ca. 0,3 ha) und gemischten Bauflächen (ca. 0,2 ha). Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Thal Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,4 ha im Bereich von Wohnbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese während der Laufzeit des Flächennutzungsplans zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend werden für Wohnen ca. 0,1 ha Wohnbauflächen (ca. 5 EW) in Ansatz gebracht. Im Ortsteil Thal können demnach bis 2040 **etwa 5 zusätzliche Einwohner** untergebracht werden.

3.3.10 Ortsteil Lampferding

Die Darstellung der Wohnbauflächen in Lampferding entspricht den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 68 und Nr. 79. Da diese als Bebauungspläne nach § 13 BauGB entwickelt wurden, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Aufgrund der vorhandenen Dorfstruktur eignet sich eine einheitliche Wohnbauflächendarstellung im Ortsteil Lampferding nicht. Hier sind neben vereinzelt handwerklichen Betrieben auch noch eine Reihe aktiver Landwirte tätig. Ziel der Gemeinde ist es, diese auch weiterhin in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken, sodass die Zieldarstellung einer gemischten Baufläche diesem Ausdruck verleiht.

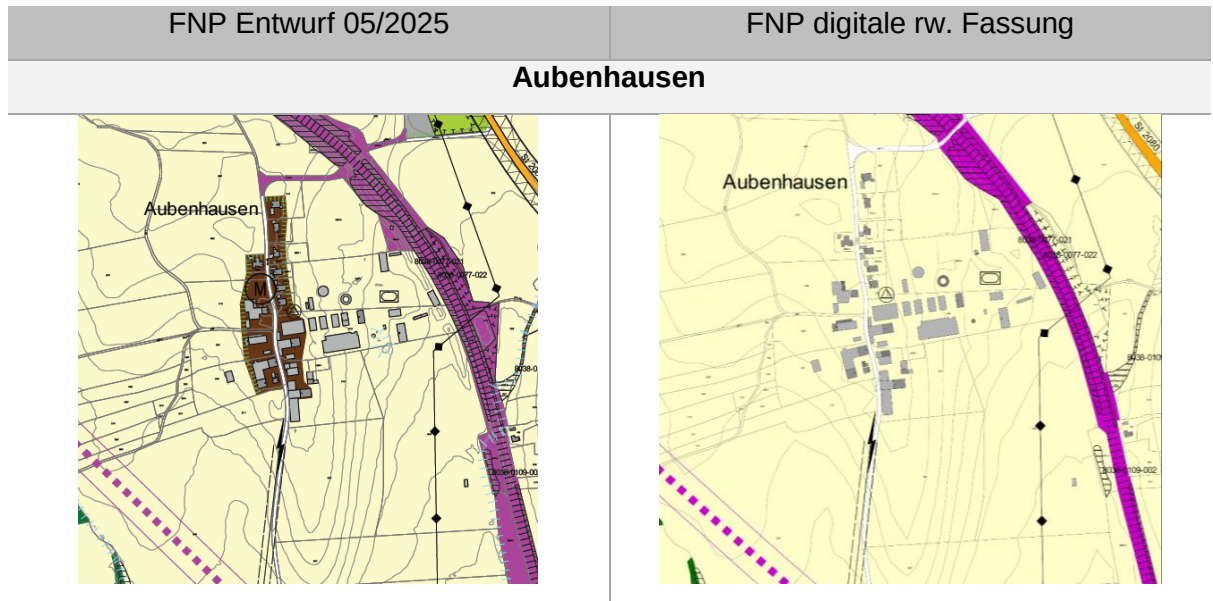


	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	0,7	-	-	-	5,4	-	10,4	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung	0,7	-	-	5,8	-	-	-	10,4	-

Im neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Lampferding lediglich Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Lampferding Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,2 ha in Wohnbauflächen und 0,05 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend stehen im Ortsteil Lampferding Flächen für die Unterbringung von Wohnraum nur in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung und können daher unberücksichtigt bleiben.

3.3.11 Ortsteil Aubenhausen

Die im Südosten von Aubenhausen liegende Hofstelle ist Bestandteil des Bebauungszusammenhangs, weshalb der Wohntrakt der Hofstelle im FNP als gemischte Baufläche aufgenommen wird.



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	2,4	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Aubenhausen lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Aubenhausen keine Baulücken mit Baurecht identifiziert.

3.3.12 Ortsteil Sindlhausen

Sindlhausen gehört gem. Siedlungsleitbild der Gemeinde zu den kleineren Nebenorten mit bestandsorientierter Bevölkerungsentwicklung unter grundlegender Berücksichtigung von Bodenschutz sowie Schutz der Landwirtschaft respektive des Außenbereichs.

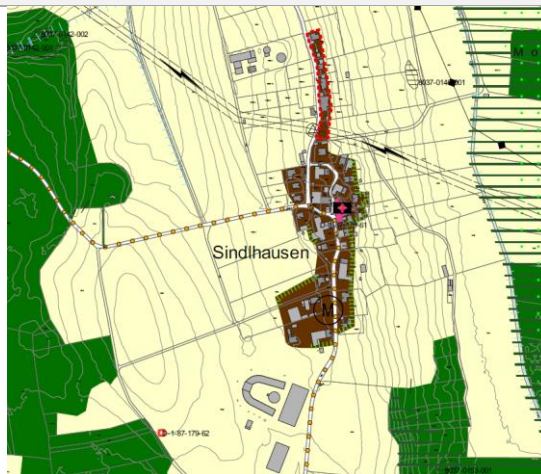
Im Rahmen eines aktuellen Verlängerungsantrags aus dem Jahr 2011 wurde festgestellt, dass der nördliche Teil von Sindlhausen ebenfalls in die Mischbaufläche aufgenommen werden sollte. Nachdem das Landratsamt die vorliegende Fläche sowie den nördlichen Teilbereich von Sindlhausen als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft hat, erfolgt entsprechend eine Darstellung im Flächennutzungsplan. Da der Vorbescheid positiv ausfiel und entsprechend § 34 BauGB bereits sechsmal verlängert wurde, sollte dies auch im neuen Flächennutzungsplan angepasst werden.

In Sindlhausen Südwest könnte allein durch die Überdachung des Silos der Charakter eines Gebäudes angenommen werden, die Fläche zwischen dem Wohngebäude 1605/1 und dem Silo könnte möglicherweise zum Innenbereich werden oder die Gemeinde könnte durch eine Einbeziehungssatzung Baurecht schaffen. Da das Silo selbst durch die geplante Überdachung als Baukörper langfristig einen faktischen Innenbereich darstellen könnte, sollte das Silo alternativ ebenfalls als M dargestellt werden. Die Aufnahme der beantragten Flächen in den Siedlungsbereich und die Darstellung im FNP als Mischbaufläche wird angenommen.

FNP Entwurf 05/2025

FNP digitale rw. Fassung

Sindlhausen



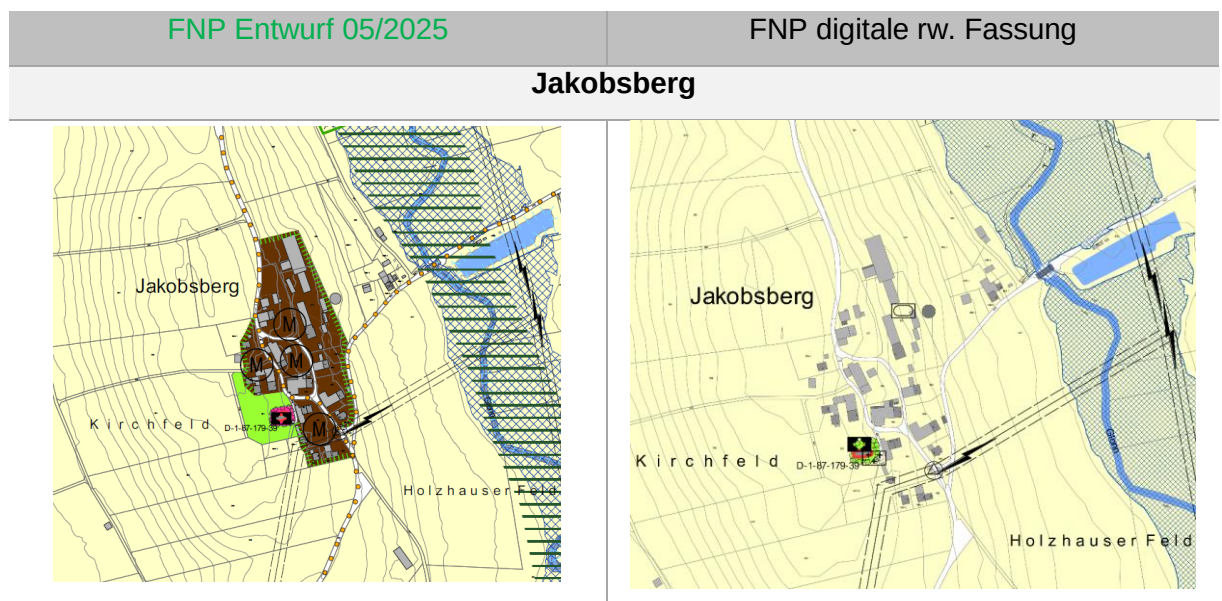
	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	1,1	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung mit Neudarstellung (0,2 ha)	-	-	-	3,8	-	-	-	-	0,1

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Sindlhausen überwiegend Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Lediglich eine kleine Entwicklungsfläche (Mischbaufläche ca. 0,2 ha) im Süden des Ortsteiles wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Sindlhausen Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,1 ha in Mischbauflächen

identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend stehen im Ortsteil Innerthann Flächen für die Unterbringung von Wohnraum nur in sehr untergeordnetem Maße zur Verfügung und können daher unberücksichtigt bleiben. Im Ortsteil Sindlhausen können demnach bis 2040 etwa **5 Einwohner** untergebracht werden.

3.3.13 Ortsteil Jakobsberg

Für das Grundstück Nr. 880/3 in Jakobsberg, Gemarkung Beyharting wurde die Ansicht vertreten, dass eine geringfügige und sinnvolle Entwicklung in geringem Maße nach außen möglich sein muss, insbesondere da es sich im beantragten Fall um eine natürliche Abgrenzung durch die Straße am östlichen Ortsrand handelt. Auch wird die Bereitschaft des Grundstückseigentümers gewürdigt, die Zufahrt über das westlich angrenzende Grundstück zu bewerkstelligen sowie darauf vertraut, dass auf nachgeordneter Ebene eine hohe bauliche Gestaltungsqualität mit Fokus auf einen schonenden Umgang mit dem sensiblen Ortsbild Jakobsbergs gesichert und umgesetzt wird. Die beantragte Fläche soll daher bis an die östlich verlaufende Straße als Mischbaufläche M ergänzt werden.

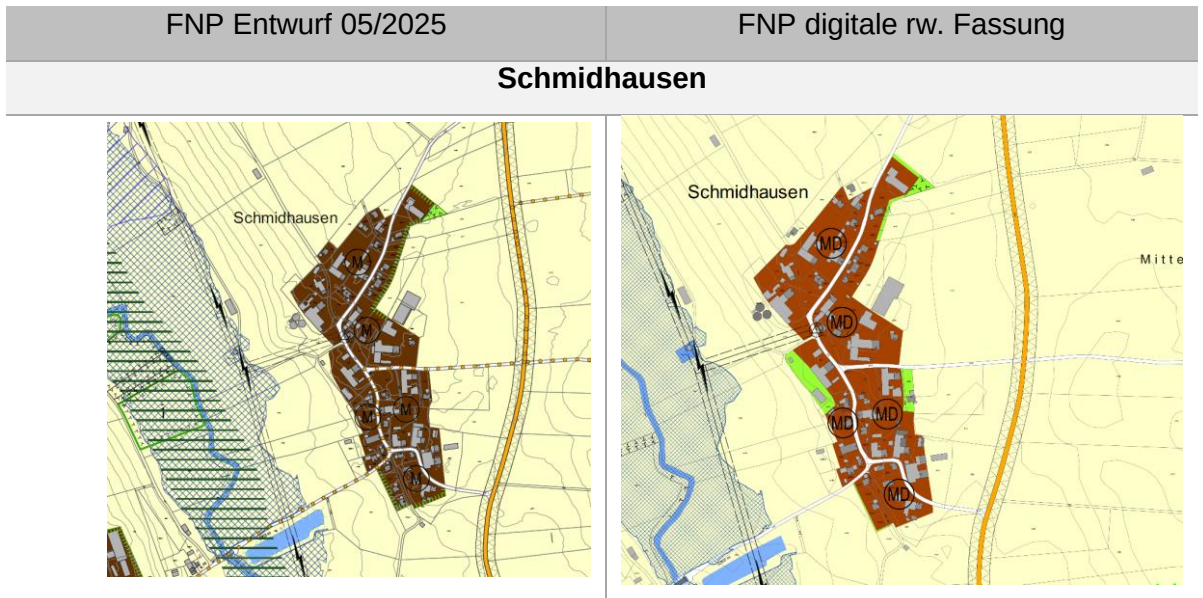


	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Bestandsdarstellung/ Neudarstellung (0,2 ha)	-	-	-	4,0	-	-	-	-	0,1

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Jakobsberg lediglich Anpassungen an den Bestand (Innenbereichsabgrenzung). Eine kleine Entwicklungsfläche (Mischbaufläche ca. 0,2 ha) im Osten des Ortsteiles wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Jakobsberg keine Baulücken mit Baurecht identifiziert. Im Ortsteil Jakobsberg können demnach bis 2040 etwa **5 zusätzliche Einwohner** untergebracht werden.

3.3.14 Ortsteil Schmidhausen

Die Darstellung in Schmidhausen West als Grünfläche auf dem Flurstück 4159 der Gemarkung Tuntenhausen ist nicht mehr vollständig zutreffend. Diese Bedeutung haben nur noch Teilflächen auf dem Flurstück Nr. 3375. Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 4159 bestehen größere Baumbestände, die die Funktionen einer Grünfläche am Ortsrand übernehmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Außenbereich privilegiert und werden daher durch die Ausweisung als landwirtschaftliche Flächen nicht in ihrer Entwicklung behindert. Die Grünfläche ist an die landwirtschaftlichen Flächen angepasst.



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	8,5	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	9,2	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen im Ortsteil Schmidhausen lediglich Anpassungen an den Bestand (Satzungen & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden im Ortsteil Schmidhausen Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,9 ha in Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. Entsprechend werden für Wohnen ca. 0,2 ha Mischbauflächen (ca. 5 EW) in Ansatz gebracht. Im Ortsteil Schmidhausen können demnach bis 2040 **etwa 5 zusätzliche Einwohner** untergebracht werden.

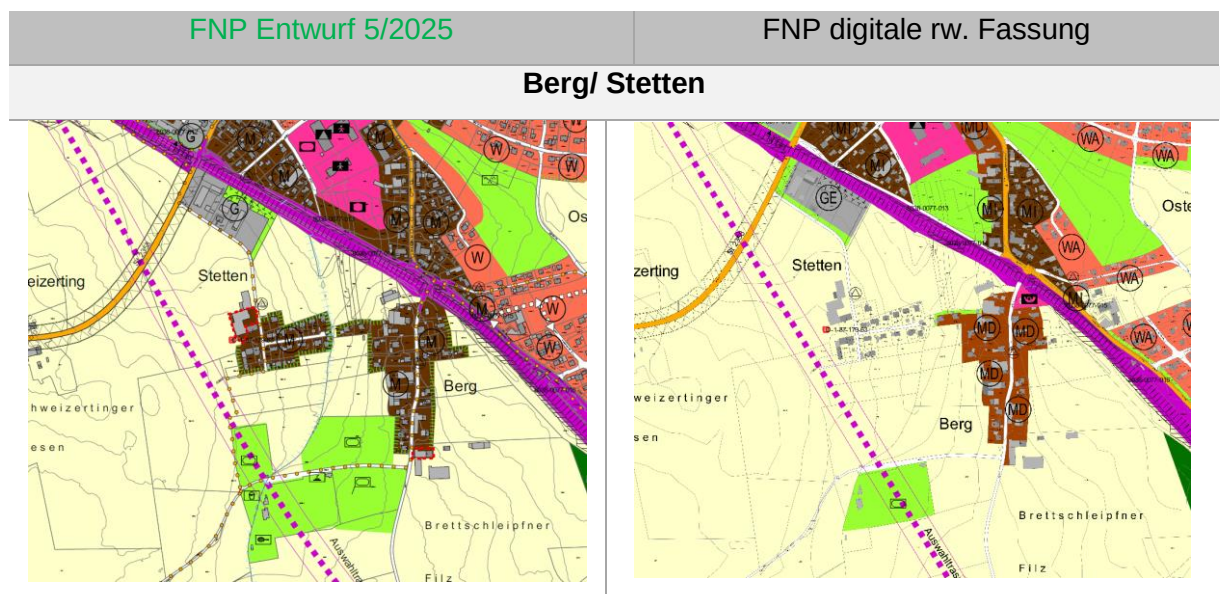
3.3.15 Ortsteil Berg/Stetten

Die Problematik, dass durch einen Bau des Brennernordzulaufs auf der geplanten Trasse, der Verein SV Ostermünchen e.V. seine langjährigen Sportstätten verliert, ist der Gemeinde Tuntenhausen bekannt. Der Gemeinde Tuntenhausen wurde eine entsprechende Fläche südlich von **Berg** zur Verfügung gestellt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe).

Hinsichtlich der Ausweichfläche für die Sportanlage Ostermünchen ist darauf zu achten, dass lärmintensive Anlagen einen möglichst großen Abstand zur Siedlung einhalten, um die Anlieger vor Lärmimmissionen zu schützen. Dies betrifft insbesondere Flurnummern 2620, 2658 und 2658/4.

Das vorhandene Fahrsilo am südwestlichen Ortsrand von Berg besitzt, auch bei einer Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan, weiterhin Bestandsschutz.



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	3,4	-	-	0,2
Neuaufstellung	-	-	-	5,7	-	-	-	-	-
Bestandsdarstellung									

Für den neuen Flächennutzungsplan erfolgen in den Ortsteilen Berg/Stetten lediglich Anpassungen an den Bestand. (Satzung & Innenbereichsabgrenzung). Entsprechend dem Siedlungsleitbild werden keine Entwicklungsflächen im FNP dargestellt. Im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements wurden in den Ortsteilen Berg/Stetten Baulücken mit Baurecht im Umfang von ca. 0,1 ha in Wohnbauflächen und ca. 0,3 Mischbauflächen identifiziert. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit werden diese, während der Laufzeit des Flächennutzungsplans, zu 20 % in Ansatz gebracht. In den Ortsteilen Berg/Stetten können demnach bis 2040 **etwa 5 neue Einwohner** untergebracht werden.

3.4 Weiler, Einöden und Einzelgehöfte

Weiler, Einöden und Einzelgehöfte werden im FNP nicht als Bauflächen für die Allgemeinheit ausgewiesen. In diesen Ortsteilen wird dem Belang des Schutzes vor Zersiedelung und dem Schutz des Außenbereichs mehr Gewicht beigemessen als größeren Ortsteilen mit entsprechender infrastruktureller Ausprägung. Einzig folgende Ausweisungen werden im FNP an sondergenutzten Stellen oder solitäre Ausweisungen im planungsrechtlichen Außenbereich dargestellt:

3.4.1 Hörmating

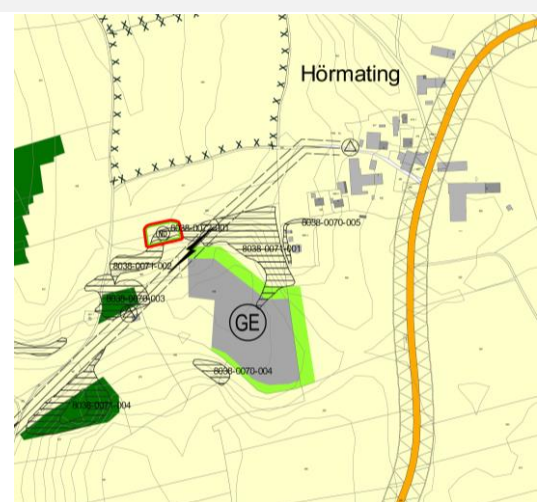
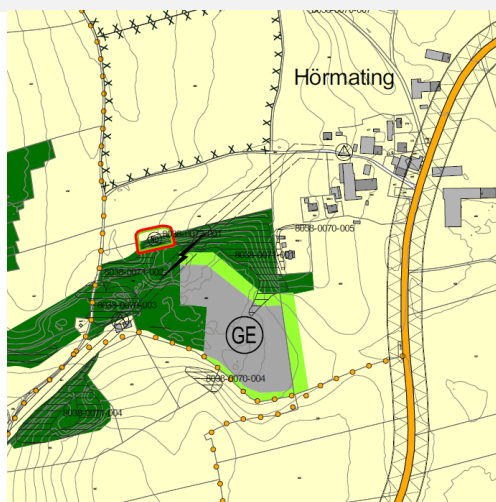
Nördlich des Hauptortes Tuntenhausen befindet sich der Weiler **Hörmating** mit der ehemaligen Kiesgrube, die sich auf einem Drumlin aus Moränenmaterial befindet. Der Abbau ist bereits seit einigen Jahrzehnten stillgelegt und die Flächen werden durch ein Tiefbauunternehmen als Lagerflächen nachgenutzt.

Der Aufschluss ist als Naturdenkmal ND-01270 "Drumlin - Anschnitt bei Hörmating" geschützt. Zudem befinden sich mehrere Biotope im nördlichen und westlichen Bereich der ehemaligen Kiesgrube. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde den vorhandenen Tiefbauunternehmer in seinem Bestand zu erhalten. Aufgrund der abgesetzten und sensiblen Lage im Bereich eines Drumlins ist eine weitere gewerbliche Entwicklung an diesem Standort nicht zielführend. Aufgrund der abgesetzten Lage sowie des fehlenden baulichen Gewichts steht eine Sondergebietsdarstellung den Zielen und Grundsätzen des LEP entgegen (Anbindegebot LEP 3.3). Da im Bereich Hörmating bereits ein genehmigtes Änderungsverfahren (4. Änderung) des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans vorliegt und es das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist an dieser abgesetzten Lage lediglich den vorhandenen Bestand zu sichern, soll eine Gewerbegebietsdarstellung zum bereits genehmigten Gewerbebestand erfolgen.

FNP Vorentwurf 5/2025

FNP digitale rw. Fassung

Hörmating



Art der Nutzung in ha

	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	1,7	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	-	-	-	1,7	-	-
Bestandsdarstellung									

3.4.2 Maxlrain und Aich

Im südlichen Gemeindegebiet befindet sich die überregional bekannte Brauerei **Maxlrain** sowie das Schloss Maxlrain mit der angrenzenden Reithalle, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt sind. Reithalle und Schlossanlage werden im Entwurf als Grünfläche dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es, die Brauerei entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brauerei“ zu sichern und darzustellen. Da eine anderweitige gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht gewünscht ist, unterscheidet sich dieser Bereich von den übrigen Baugebieten nach § 2 bis § 10 BauNVO und wird daher planungsrechtlich als unproblematisch gesehen. Die geplanten Sonderbauflächen „Brauerei“ in Maxlrain stehen dem Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 nicht entgegen.

Im Verlauf des FNP-Neuaufstellungsverfahrens wurde darüber hinaus von der Brauerei Maxlrain ein Antrag auf Errichtung eines **Wohnmobilstellplatzes** gestellt. Es handelt sich hierbei um eine bereits seit 20 Jahren befestigte und aktuell als Parkplatz genutzte Fläche südlich der Weihenlindener Straße. Es wird ein bewirtschafteter Übernachtungsplatz für ca. 20 – 30 Reisemobile angestrebt. Der geplante Wohnmobilstellplatz wurde im neuen FNP mit einer Fläche von ca. 1,3 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz für fluktuierende Belegung“ nach § 10 BauNVO aufgenommen. Diese Größe ist ausreichend und stellt nach Angaben des Betreibers die maximale Ausbaustufe dar.

Der südlich liegende Weiler **Aich** ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. als Bauland ausgewiesen, da der Ortsteil Aich seit 2002 einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB unterliegt, die Aich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert. Die Darstellung der gemischten Bauflächen, wie sie derzeit im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird auch im neuen FNP beibehalten. Dies ist ein zentrales städtebauliches Ziel der Gemeinde. Durch die Nutzungsmischung soll ein lebendiges und funktional durchmischtes Quartier gesichert werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll dieses Ziel unterstützen. Ziel der Gemeinde ist es eine bauliche Entwicklung auf den Innenbereich zu beschränken, sodass die Darstellung im Flächennutzungsplan dem der vorhandenen Ortsabrundungssatzung entspricht. Die vorhandene Baumschule im Südosten wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Erwerbsgärtnerei gesichert.

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen oder der Verwirklichung von Vorhaben, für die keine B-Pläne erforderlich sind, sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich (z.B. Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Schutzansprüche gegenüber Gewerbelärm, Straßen /Schienenverkehrslärm oder Geruchsimmissionen durch z.B. landwirtschaftliche Betriebe).

Im Ortsteil Maxlrain/ Aich:

- Sondergebiet Wohnmobilstellplatz (Flurnummer 1428) wegen Nähe zu Wohngebäuden (Lärmimmissionen)

FNP Entwurf 5/2025

FNP digitale rw. Fassung

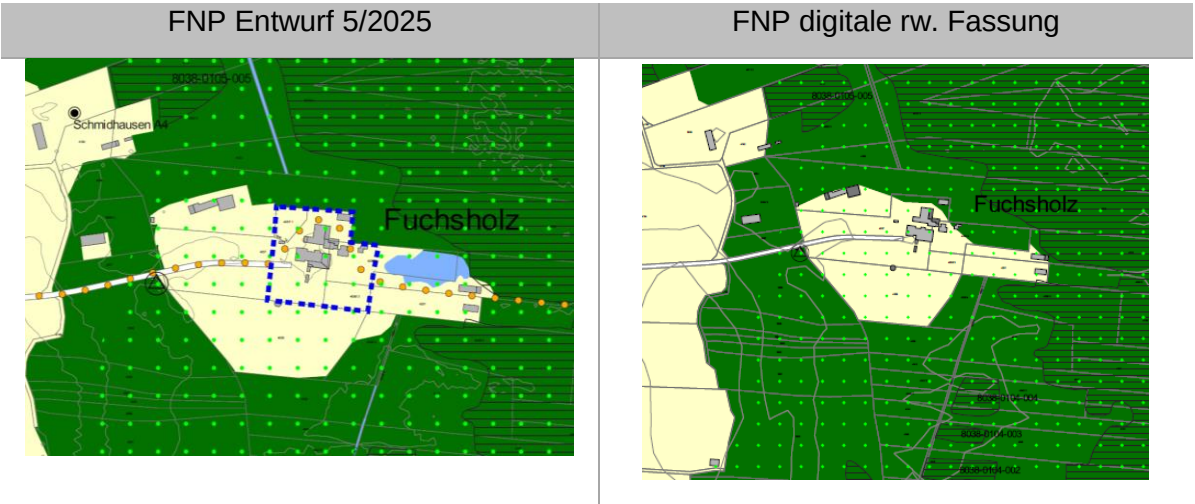
Schlossbrauerei Maxlrain und Aich



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	-	-	-	-	6,2	-
Bestandsdarstellung 5,1ha									
Neudarstellung 1,1 ha									

3.4.3 Fuchsholz

Südlich von Tuntenhausen befindet sich in der Lichtung **Fuchsholz** die seit mittlerweile über 120 Jahren bestehende Waldgaststätte „Filzenkas“. Die Gastronomie vor Ort wird durch die weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ergänzt. Aufgrund der abgesetzten Lage sowie des fehlenden baulichen Gewichts widerspricht die Darstellung eines Sondergebiets im Vorentwurf den Zielen und Grundsätzen des LEP (Anbindegebot LEP 3.3). Um den übergeordneten Zielen gerecht zu werden, wird aus ortsplanerischer Sicht empfohlen, den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.



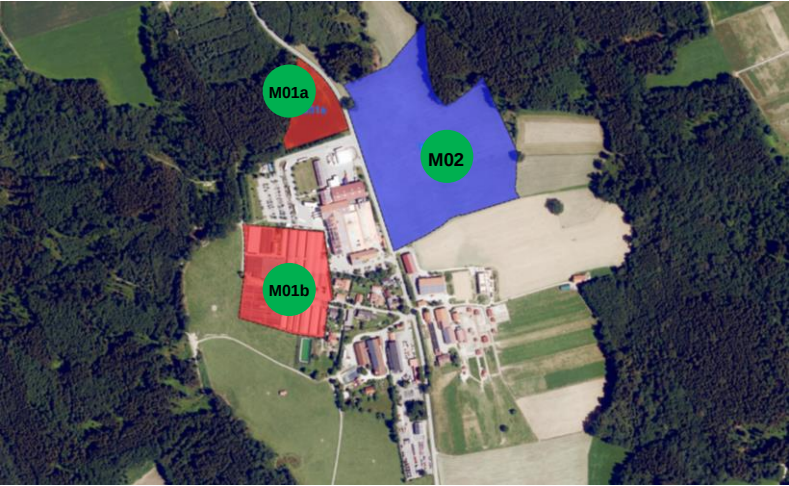
3.4.4 Mailling

Der Weiler **Mailling** liegt nordwestlich des Hauptortes Tuntenhausen, zwischen den beiden Nebenorten Schönau und Beyharting, an der Staatsstraße 2089. In Mailling leben derzeit ca. 60 Einwohner und es bestehen größere Unternehmen, die am Ort gesichert werden sollen. So sind hier neben einem Lebensmittelverpackungsbetrieb, auch ein Autohändler und ein Weinfachhandel zu finden. Auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei plant die Gemeinde, die bisher als Mischgebiet dargestellte Fläche umzuwidmen (M01b). Während der nördliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll, um dem Expansionswillen ortsansässiger Unternehmen nachzukommen (Bebauungsplan Nr. 49 A „Mailling Nord - Erweiterung“ befindet sich derzeit im Verfahren), soll der südliche Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei als gemischte Baufläche verbleiben. Die Fläche stellt zudem keine Neuausweisung, sondern lediglich eine Umwidmung dar.

Ferner plant die Gemeinde u.a. östlich der Staatsstraße 2089 die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage und möchte damit die Nutzung erneuerbarer Energien vorantreiben. Mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaik-Anlage soll neben der Einspeisung ins Netz u.a. das westlich gelegene Gewerbegebiet mit Strom versorgt werden. **Der Gemeinde ist bewusst, dass hier Böden von überdurchschnittlicher Qualität für die Ackernutzung in Anspruch genommen werden sollen. Da ein dringender Bedarf an Photovoltaikflächen, bzw. v.a. ein Bedarf an Energie aus erneuerbaren Energien besteht, überwiegt in der Abwägung das Planungsziel der gegenständlichen Bauleitplanung. Die temporäre Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist daher insgesamt erforderlich und vertretbar. Die Angliederung an bestehende Siedlungsbereiche ist hier ausdrücklich hervorzuheben. Die Gemeinde befürwortet die Entwicklung einer AGRI PV Anlage zur Schonung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zusätzlich wird die Nutzung als PV Anlage als rückbaubare Nutzung positiv bewertet, die keine dauerhafte Entnahme der Fläche, wie sie eine Versiegelung darstellen würde, bedeutet. Die Anregung zur Entwicklung einer AGRI PV Anlage wird an die Vorhabenträger weitergereicht, kann aber im FNP nicht festgelegt werden.**

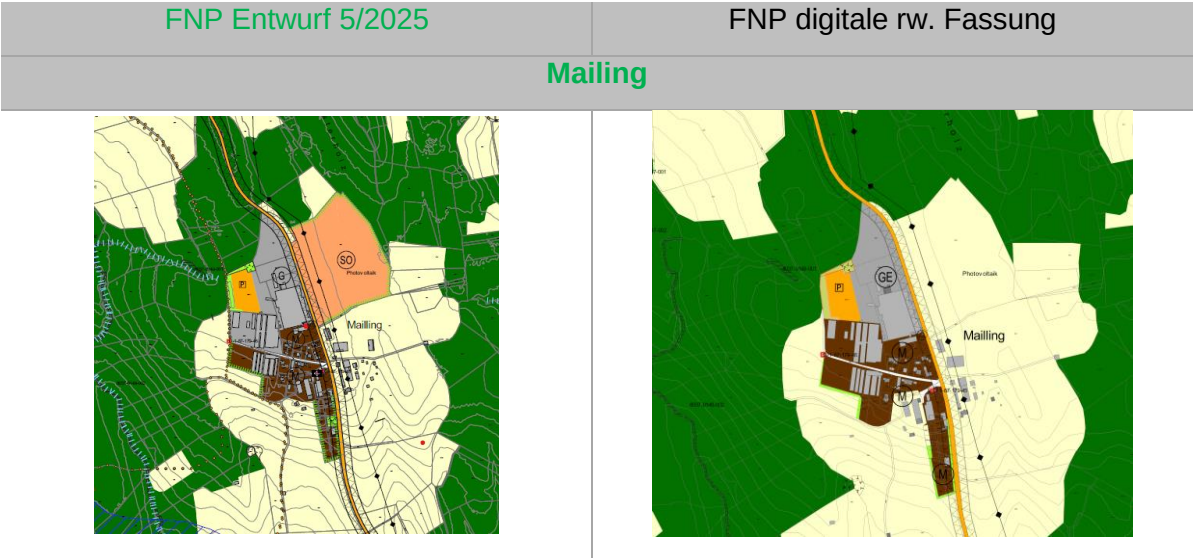
Weiterhin liegt eine Rodungserlaubnis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, vom 06.06.2023 für die Waldfläche auf Flurstück Nr. 1839 der Gemarkung Hohenthann vor. Aus ortsplanerischer Sicht wird eine kombinierte Nutzung von Energieerzeugung und Landwirtschaft befürwortet. Dies ist auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu klären. Dem Umweltbericht liegt bereits ein Standortpass bei. Es wird von negativen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen.

Für die Umwidmung in Gewerbegebiet (Flurnummer 1834/1) wegen angrenzender Wohnbebauung (Lärmimmissionen) sind ggf. auf der nachgelagerten Planungsebene schalltechnische Untersuchungen incl. Geruchsgutachten erforderlich.



Diese Flächen sind grün kategorisiert und werden daher in den FNP übernommen

- M01a (G): Mailling Gewerbegebietserweiterung Nord
- M01b (G/M): Mailling südliche Gewerbebeerweiterung
→ südlicher Teilbereich bleibt M, nördlicher Teilbereich G
- M02 (SO): Sondergebiet Solar



	Art der Nutzung in ha								
	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	6,0	-	3,6	-	-
Neuaufstellung	-	-	-	5,2	-	-	5,0	7,4	-
Bestandsdarstellung mit Umwidmung									
Neudarstellung SO 7,4 ha									

3.4.5 SO Freiflächen-Photovoltaik zwischen Schönau und Kreisstraße RO 49

Am 11.01.2024 wurde vom Gemeinderat Tuntenhausen der Beschluss gefasst, dass die Flächen mit den Fl. Nrn. 3341, 2133, 2135, 2140, 2227 und 2228 der Gemarkung Hohenthann sowie die Fl.-Nrn. 801 der Gemarkung Beyharting in den neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuntenhausen ebenso als Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage“ aufgenommen werden sollen. Aus Sicht der Landschaftsplanung kann die Aufnahme von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als gering bedenklich bewertet werden. Zum einen sind die Anlagen grundsätzlich rückbaubar, weshalb landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht dauerhaft verloren gehen müssen. Zum anderen kann mit geeigneten Maßnahmen (Mahd Regime) ein Beitrag zum Schutzgut Arten und Biotop geleistet, indem eine höherwertige ökologische Qualität der Flächen erzielt wird. Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen stellen grundsätzlich einen begrenzten Eingriff in den Boden dar, da lediglich die senkrechten Halterungen der Paneele im Boden verankert werden müssen. Dadurch entstehen in der Regel nur sehr geringfügige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Wasser.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Fl.Nr. 2140 Gmkg. Hohenthann im westlichen Grundstücksbereich Waldflächen bestehen. Hier ist grundsätzlich eine Rodungserlaubnis des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten einzuholen. Abseits dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Da es sich um einen strukturreichen Mischwaldbestand handelt mit sowohl älteren als auch jüngeren Gehölzen, offeneren und dichterem Bereichen, ist grundsätzlich mit einer höheren Artendichte zu rechnen.

Es wird voraussichtlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Der Landschaftsplan stellt besonders entlang der Braunau bedeutsame lineare Flächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert dar. Das betrifft auch die weiteren Flächen entlang im Ufer- und Auenbereich. Einzelne Waldflächen sind im Wald funktionsplan als Schutzwald, Lebensraum deklariert.

Alle Flächen sind bei Starkregen mehr oder minder starken Abflüssen ausgesetzt. Fast alle Flächen liegen im wassersensiblen Bereich, teils ist mit Aufstauflächen zu rechnen. Teilweise liegen die Flächen im Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Bodenschätzung:

Die Durchschnittswerte der Bodengüte im Landkreis Rosenheim erreichen bei der Ackerzahl einen Wert von 52 und bei der Grünlandzahl einen Wert von 41.

Gmkg Hohenthann

3341: 41 / Acker, Unterdurchschnitt

2133: 41 / Acker, Unterdurchschnitt

2135: 41 / Acker, Unterdurchschnitt

2140: 38 / Acker, Unterdurchschnitt

2227: 42 / Acker, Unterdurchschnitt

2228: 41 / Acker, Unterdurchschnitt

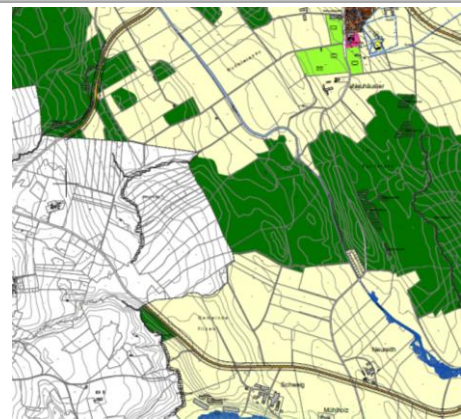
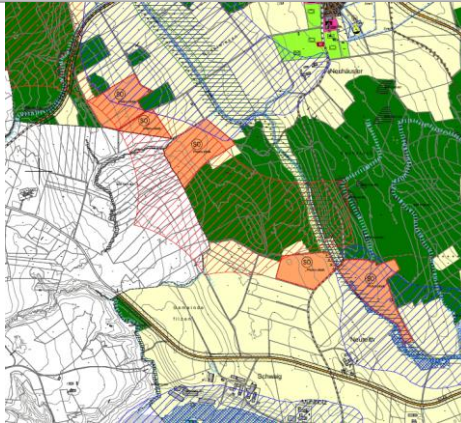
Gmkg Beyharting

801: 44 / Acker, Unterdurchschnitt

FNP Entwurf 5/2025

FNP digitale rw. Fassung

SO Freiflächen-Photovoltaik zwischen Schönau und Kreisstraße RO 49



Art der Nutzung in ha

	W	WA	WR	M	MI	MD	G	SO	GB
rechtswirksamer FNP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuaufstellung Neudarstellung	-	-	-	-	-	-	-	21,7	-

4. Technische Infrastruktur

4.1 Gas/ Geothermie

Im Bereich der Gemeinde Tuntenhausen verläuft die Gastransportleitung Wolfersberg-Inzenham (IE32/3201) DN600/PN70 der Bayernnets mit Begleitkabel sowie die o.g. genannten zugehörigen Anlagen sowie Anlagen der Energienetze Bayern GmbH und der Stadtwerke München. Der Schutzstreifen der Gastransportleitung ist 10 m breit (je 5 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert.

Bei allen Bauarbeiten auf öffentlichen und privaten Grundstücken muss der Bauunternehmer mit dem Vorhandensein im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen (Gasleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Fernmeldekabel u.a.) rechnen. Er muss sich daher rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten über deren Verlauf durch Einsichtnahme in die Bestandspläne beim zuständigen Netzbetreiber Gewissheit verschaffen (siehe u.a. DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“, BGV C22 „Bauarbeiten“ / DIN 18300 / DVGW Arbeitsblatt GW 315).

Wichtige Auflagen sind u.a.:

In den Schutzstreifen der Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Betreibers zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
- Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.
- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitung kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets -Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

Die Geothermie-Tiefenbohrungen Schmidhausen A2, A3, A4 und A9 sind im Plan dargestellt, auf die Kennzeichnung des Bauverbots (mindestens 5 m Radius um die Bohrung) sowie die Darstellung der Gewerbeflächen wird jedoch auf der FNP Ebene verzichtet. Bei den vorliegenden Tiefenbohrungen handelt es sich um Planungen von anderen Fachbehörden, die entsprechend dem § 5 Abs. 3 BauGB als Punktoobjekte in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Aufgrund des Planungsmaßstabs und der Erhaltung der Lesbarkeit des Plans wurde auf einen 5 m Radius um die vorhandenen Bohrungen verzichtet. Eine Darstellung der Flächen als Gewerbegebiet/ gewerblich Baufläche ist aufgrund der fehlenden Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten nicht gegeben (vgl. Ziel 3.3 LEP „Anbindegebot“).

4.2 Strom

Neben 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen verläuft die 110-kV-Freileitung Ebersberg - Tattenhausen (-Marienberg), Ltg. Nr. J205 durch das Gemeindegebiet. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,5 m beiderseits der Leitungsachse.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Innerhalb der Schutzzonen/ Schutzzonenbereiche sind alle Maßnahmen (Baumaßnahmen und Pflanzvorhaben) mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur. **Hochspannungsfreileitungen (inkl. Schutzstreifen) sowie Transformatorenstationen der Bayernwerk Netz GmbH wurden nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung von Flächen für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet.**

4.3 Ölleitung

Deutsche Transalpine Ölleitung - TAL

Durch das Gemeindegebiet von Tuntenhausen verläuft die TAL - Triest - Ingolstadt (bayerischer Abschnitt). Folgende Richtlinien gelten für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte:

"Das Eigentum an dem Grundstück wird dahin beschränkt, dass die Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, München, berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 10 m Breite die Transalpine Pipeline einschließlich oberirdischer Vorrichtungen zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Anlage jederzeit zu benutzen.

Während des Bestehens der Anlage dürfen auf dem 10 m breiten Schutzstreifen keine Gebäude errichtet, keine über die für landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Mineralölföhrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 10 m breiten Schutzstreifens liegt.

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Parallel zur Leitung Triest - Ingolstadt ist ein Fernmeldekabel verlegt.

Alle Bau- und Bodenarbeiten im Bereich des Schutzstreifens der Ölleitung sowie das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen können leitungsgefährdende Einwirkungen im Sinne dieser Dienstbarkeit sein und sind deshalb grundsätzlich verboten. Auch die Zubehöranlagen, insbesondere Fernmeldekabel, Kathodenschutzanlagen usw., die sich in unterschiedlichen Abständen von der Ölleitung befinden, können dadurch beschädigt oder zerstört werden. Im Einzelnen ist bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen im Schutzstreifen - nach Genehmigung durch TAL - folgendes zu beachten:

Fremdleitungen haben bei Kreuzungen einen lichten Abstand von mindestens 0,5 m zur Ölföhrleitung einzuhalten. Dieser Abstand kann nur dann verringert werden, wenn besondere, mit TAL abgestimmte Schutzmaßnahmen getroffen werden. Soll die Ölleitung unterkreuzt wer-

den, so sind der TAL rechtzeitig vorher Pläne über die zum Schutz der Ölleitung und des Kabels zu treffenden Sicherheitsmaßnahmen vorzulegen.

Bei der Anlage von Entwässerungsgräben muss zwischen Grabensohle und Rohroberkante der Ölleitung ein Abstand von 1,0 m verbleiben oder die Ölleitung ist durch eine ausreichend bemessene Betonplatte zu sichern.

Bei der Anlage sowie der Änderung von Straßen und Überschüttungen sowie beim Überfahren mit schweren Fahrzeugen ist die Sicherheit der Ölleitung gegen Einbeulungen rechnerisch nachzuweisen. Soweit erforderlich, müssen besondere Schutzmaßnahmen für die Ölleitung getroffen werden; hierunter fallen zum Beispiel armierte Betonplatten, die neben der Ölleitung gegründet sein müssen.

Die Ölleitung ist mittels Kathodenschutz gegen Korrosion geschützt. Der Kathodenschutz der Ölleitung darf durch andere Anlagen nicht nachteilig beeinflusst werden. Maßnahmen zum Schutz der anderen Anlagen sind mit TAL abzustimmen. Zur Feststellung gegenseitiger Beeinflussung sind erforderlichenfalls Meßstellen durch den Bauträger einzurichten.

Grundsätzlich sind alle Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich von Hand durchzuführen. Nur wenn die Lage der Ölleitung und der Zubehöranlagen, auch hinsichtlich der Tiefe, mit völliger Sicherheit festgestellt und markiert worden ist, können Erdarbeiten mit Zustimmung und unter Aufsicht von TAL in vertretbarem Umfang maschinell durchgeführt werden.

Sprengungen in einem Abstand von weniger als 300 m zur Ölleitung bedürfen der Zustimmung der TAL. Die Verfüllung von Rohrgräben im Schutzstreifen darf erst nach Zustimmung der TAL-Bauaufsicht erfolgen. Nach Durchführung von Arbeiten im Schutzstreifen der Ölleitung ist der TAL eine Ausführungszeichnung mit allen Einzelheiten der Kreuzungs- oder Näherungsstelle zur Verfügung zu stellen.

4.4 Altlasten

Das Bayerische Landesamt für Umwelt führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) die katastermäßige Erfassung bestimmter schädlicher Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen durch. Im sogenannten Altlastenkataster sind flächenhafte und punktuelle Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Folgende Grundstücke sind mit Stand 2021 im Altlastenkataster erfasst:

ABuDIS Nr.	Fl. Nr.	Lage
18700059	Fl.Nrn. 565 und 560 in der Gmkg Tuntenhausen	Hörmating
18700760	Fl. Nr. 1552 Gmkg. Beyharting	Schießplatz Maxlrain

4.5 Wasserver- und entsorgung

Zukünftige Planungen angrenzend an das bestehende Schutzgebiet, insbesondere der Niederschlagsentwässerung aus Dach- und Verkehrsflächen des Gewerbegebiets, sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Rosenheim/ Wasserrecht und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Im Bericht „Gesamtkonzept für die zukünftige Wasserversorgung der Gemeinde Tuntenhausen“ (Gesamtkonzept IGwU 28.10.2021) wurde die Sicherstellung der gemeindlichen Trink-

wasserversorgung untersucht und bewertet. Aufgrund von Sanierungsbedarf an Wassergewinnungsanlagen, laufender Wasserrechts- und Schutzgebietsverfahren, teils eingeschränkter Grundwasser-Dargebote bestehender Gewinnungsanlagen und eventuell künftig wegfallender Liefervereinbarungen sind künftige Engpässe im Bereich der gemeindlichen Trinkwasserversorgung zu besorgen. Die in Zukunft ausreichende Versorgungssicherheit mit Trinkwasser der Gemeinde bei dem im FNP angestrebten Bevölkerungszuwachs von 0,6 – 0,7 % pro Jahr konnte mit der bestehenden Versorgungsstruktur aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht grundsätzlich bestätigt werden. Daher ist die Trinkwasserversorgung durch geeignete Maßnahmen sicherer aufzustellen (z.B. Schließen von Versorgungslücken durch Verbundleitung mit den Stadtwerken Bad Aibling, Sicherung bestehender Wassergewinnungsanlagen und die zügige Fortführung anstehender Wasserschutzgebiets- Verfahren (beispielsweise WSG WBV Schönau-Biberg) etc.).

Aktuelle Klimaprognosen gehen von häufigeren und an Intensität zunehmenden Starkregeneignissen aus. Sturzfluten können flächendeckend und überall auftreten und führen zu weitläufigem Oberflächenabfluss unabhängig von Gewässern.

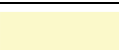
Bei der Entwicklung neuer Siedlungsbereiche sind daher bereits im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die Aspekte Fließwege, Fremdeinzugsgebiete und eventuell notwendige Rückhalteräume zu betrachten und in die Bauleitplanung zu integrieren, um Schäden an neuer Bebauung sowie am Bestand zu minimieren.

5. Flächenbilanz der Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in den Doppelhauptorten und größeren Nebenorten ca. 14,5 ha Wohnbauflächen neu als Entwicklungsflächen dar, etwa 2,75 ha werden aus dem alten FNP übernommen und ca. 0,9 ha werden in Wohnbauflächen umgewidmet. Gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung der Entwicklungsflächen um ca. 0,7 ha reduziert. Zudem werden ca. 3,9 ha als gemischten Bauflächen neu dargestellt, etwa 0,4 ha übernommen, ca.1,0 ha werden in gemischte Bauflächen umgewidmet und ca. 0,2 ha reduziert. Entsprechend können hier ca. 900 zusätzliche Einwohner untergebracht werden. In den Dörfern der Gemeinde Tuntenhausen werden Entwicklungsflächen in nur sehr untergeordnetem Maße dargestellt. So werden Wohnbauflächen um ca. 0,3 ha reduziert. Entwicklungsflächen in gemischten Bauflächen werden im Umfang von 0,5 ha neu dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Reduzierung von Entwicklungsflächen in gemischten Bauflächen im Umfang von etwa 0,6 ha.

Entwicklungspotenziale in gewerblichen Bauflächen befinden sich ausschließlich in den Doppelhauptorten und größeren Nebenorten. Neu dargestellt werden etwa 7,5 ha, 5,8 ha werden aus dem rechtswirksamen FNP übernommen. Zudem erfolgt eine Reduzierung der Entwicklungsflächen gegenüber dem rechtswirksamen FNP von etwa 3,5 ha.

In nachfolgender Flächenbilanz wird die rechtswirksamen digitalisierte Fassung dem geänderten Entwurf gegenübergestellt. Neben den oben genannten Entwicklungsflächen ergibt sich die Differenz unter anderem durch zusätzliche Anpassungen im Bestand (zum Beispiel Innenbereichsdarstellungen, Darstellungen von Ortsrandeingrünungen, ehemals Grünflächen in Anbauverbotszonen usw.):

		Digitalisierung rw Fsg. in ha	geänderter Entwurf in ha	Differenz in ha
Wohnbaufläche		75,9	96,0	20,1
Gemischte Baufläche		108,6	138,9	30,3
Gewerbliche Baufläche		42,2	50,3	8,1
Sondergebiet		15,5	53,4	37,9
Baufläche für den Gemeinbedarf		5,7	9,4	3,7
Fläche für Bahnanlagen		19,3	26,9	7,6
Fläche für Versorgungs- anlagen		1,7	3,5	1,8
Grünfläche		130,6	113,2	-17,4
Waldfläche		2.013,4	2.009,8	-3,6
Fläche für die Landwirtschaft		4.355	4.249,9	-105,1
Erwerbsgärtnerei		-	6,8	6,8
Ruhender Verkehr		0,8	1,2	0,4
Wasserfläche		33,3	44,8	11,5
Überörtliche Hauptverkehrsstraße		39,1	38,2	-0,9
Örtliche Straße		56,7	56,5	-0,2
Summe		6.897,8	6.898,8	

6. Bau- und Bodendenkmäler

Auf Basis des bayerischen Denkmalschutzgesetzes wurde im Jahr 1973 erstmals eine Denkmalliste erstellt und seither durch das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege geführt und aktualisiert. Im Gemeindegebiet Tuntenhausen zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindliche Bau- und Bodendenkmäler werden in die Planzeichnung **nachrichtlich übernommen**. Detaillierte Informationen zu den jeweiligen Denkmälern können dem öffentlich zugänglichen Bay. Denkmal-Atlas (Online-Version der Bay. Denkmalliste) entnommen werden.

Liste der 61 Baudenkmäler im Gemeindegebiet mit Stand vom 05.12.2024

ID Nr.	Bezeichnung	Ortsteil
D-1-87-179-1	Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Hallenkirche mit Chorumgang, Turmbekrönung mit zwei Spitzhelmen, nach Bränden 1548 und 1584 unter Einbeziehung des Chores und des Turmes von Veit Schmidt 1627/30 neu errichtet, Chor Ende 15. Jh., Türme 1513-33, Turmkapelle spätgotisch; mit Ausstattung; Friedhof über hohen Stützmauern.	Tuntenhausen
D-1-87-179-2	Pfarrhaus, zweigeschossig mit Schopfwalmdach und Freitreppe, 17. Jh.	Tuntenhausen
D-1-87-179-4	Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederungen und Eisenbalkon, Ende 19. Jh.	Tuntenhausen
D-1-87-179-1	Anlageteil: Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer, Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz	Tuntenhausen
D-1-87-179-6	Bildstock, gemauerter Pfeiler mit Zeltdach, wohl 19. Jh.	Tuntenhausen
D-1-87-179-64	Kath. Filialkirche St. Georg, doppelgeschossiger romanischer Tuffquaderbau mit neugotischem Dachreiter, rechteckiger Satteldachbau mit eingezogener, hufeisenförmiger Apsis, im Kern um 1200; mit Ausstattung.	Thal
D-1-87-179-63	Hofkapelle, Satteldachbau mit teilweise unverputztem Tuffquadermauerwerk, 19. Jh.; mit Ausstattung.	Stetten
D-1-87-179-61	Filialkirche St. Margaretha, kleiner Saalbau mit Dachreiter, im Kern angeblich spätgotisch, sonst wohl 18. Jh.; mit Ausstattung.	Sindlhausen
D-1-87-179-62	Bildstock, Tuffstein, mit Pilastergliederung, Ende 16./Anfang 17. Jh.	Sindlhausen
D-1-87-179-60	Feldkapelle, kleiner Putzbau mit Satteldach und Lourdesgrotte, bez. 1921.	Schweizerberg

D-1-87-179-56	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, Saalbau mit eingezogenem Chor und Spitzturm, barocker Neubau unter Einbeziehung des mittelalterlichen Turmunterbaus und der Umfassungsmauern des Chores, Weihe 1723, Turmobergeschoss 19. Jh.; mit Ausstattung.	Schönau
D-1-87-179-57	Einfirsthof, zweigeschossiger Wohnteil mit Flachsatteldachbau und Traufschrot an der Südseite, Wirtschafts-trakt mit Bundwerk, 1827.	Schönau
D-1-87-179-58	Ehem. Schulhaus, zwei zweigeschossige klassizisierende Giebelbauten mit Satteldach, durch Querbau miteinander verbunden, bez. 1842.	Schönau
D-1-87-179-59	Einfirsthof, zweieinhalbgeschossiger Wohnteil mit Flachsatteldach und Putzgliederungen, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, Mitte 19. Jh.	Schönau
D-1-87-179-52	Kath. Pfarrkirche St. Stephanus und Laurentius, Saalbau mit leicht eingezogenem Chor und Nordturm, 1504 errichtet, 1693 und 1794 verändert, südlicher Sakristeianbau 1872; mit Ausstattung.	Ostermünchen
D-1-87-179-66	Grufthalle der Familie Dyroff, eingeschossiger unverputzter Tuffquaderbau mit Säulen und Walmdach, u.a. Grabstätte des ehem. Bundesfinanzministers Fritz Schäffer (+ 1967), Entwurf von Th. Dombart, errichtet 1931.	Ostermünchen
D-1-87-179-51	Feldkapelle, kleiner neugotischer Satteldachbau, 1857; mit Ausstattung.	Oed
D-1-87-179-50	Ehem. Schloss, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Krüppelwalmdach, an der Ostseite Turm mit Schlosskapelle, um 1595.	Oberrain
D-1-87-179-47	Schlosswirtschaft, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit barocken Wandbildern und Stützpfeilern, wohl 18. Jh., 1936 erneuert; mit Ausstattung.	Maxlrain
D-1-87-179-48	Schloss Maxlrain, dreigeschossiger Satteldachbau mit vier zwiebelgedeckten Ecktürmen und angesetzten ehrenhofartigen Flügeltrakten, gemalte Renaissance-Fas-sadengliederung, Kernbau errichtet 1582-85, Flügelbauten in Formen der Renaissance von 1891; Schlosskapelle, um 1730; mit Ausstattung; - Ehem. Schlossökonomie, östlicher Flügel eingeschossig mit Mansarddach, 18. Jh.; westlich Kavaliershaus, ehem. Brauerei, sog. Uhrenhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, wohl um 1800, Umbau zu Wohnzwecken und Teilabbruch, 1870; Einfriedung, 1891; Schlossgarten-ummauerung, wohl 18. Jh.; Schlossalleen, mit Eichen und Linden, 18. Jh.	Maxlrain
D-1-87-179-48	Anlageteil: Schlossökonomie	Maxlrain
D-1-87-179-48	Anlageteil: Schlossökonomie	Maxlrain

D-1-87-179-48	Anlageteil: Allee	Maxlrain
D-1-87-179-48	Anlageteil: Einfriedung	Maxlrain
D-1-87-179-48	Anlageteil: Mauer	Maxlrain
D-1-87-179-45	Kapelle St. Calixtus, verputzter Satteldachbau mit Dachreiter, erbaut 1583; mit Ausstattung.	Mailling
D-1-87-179-46	Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Eckrustizierung, 19. Jh.; mit Ausstattung.	Mailling
D-1-87-179-41	Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Chor und nördlichem Satteldachturm, im 18. Jh. barockisiert und erweitert; mit Ausstattung.	Lampferding
D-1-87-179-44	Historische Ausstattung, Geißelheiland; in modernem Kapellenbau.	Lampferding
D-1-87-179-43	Bildstock, Tuffpfeiler, um 1700; im Garten bei Liwa.	Lampferding
D-1-87-179-40	Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, um 1840/50.	Karlsried
D-1-87-179-39	Kath. Filialkirche St. Jakobus, Saalbau mit eingezogenem Chor und Nordturm mit Kuppelhaube, im Kern spätgotisch, barocker Neubau unter Einbeziehung des spätgotischen Chores und des Turmunterbaus durch Hans Mayr d.Ä., 1678/80; mit Ausstattung.	Jakobsberg
D-1-87-179-37	Kath. Nebenkirche St. Dionysius, spätgotischer Saalbau mit Dreiseitschluss und Dachreiter über dem Westgiebel, Umgestaltung 1644, Dachreiter und Sakristei 1926; mit Ausstattung.	Innerthann
D-1-87-179-35	Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Putzgliederung, Segmentbogenfenstern, Hausfigur und Eisenbalkon, vor Mitte 19. Jh., Dachwerk um 1860 (dendro.dat.), Umbau um 1900.	Hohenthann
D-1-87-179-29	Kath. Filialkirche St. Johannes Ev., Saalbau aus Tuffstein mit leicht eingezogenem und achsenverschobenem Chor, nördlicher Turm mit Spitzhelm, im Kern spätgotisch, Chor 1480, barocke Umgestaltung 1624/65, Turmerhöhung 1898; mit Ausstattung; Friedhof mit hoher Einfriedungsmauer, wohl 17./18. Jh.	Hohenthann
D-1-87-179-34	Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit barocken Balkenköpfen und Aufzugsbalken in Drachenkopfform, 1. Hälfte 19. Jh.	Hohenthann
D-1-87-179-36	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Giebelschrot und Flachsatteldach, wohl Anfang 19. Jh.; 1981 aus Neugertsham, Ldkr. Passau herversetzt.	Hohenthann

D-1-87-179-29	Anlageteil: Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer, Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz	Hohenthann
D-1-87-179-26	Kapelle, neugotischer Satteldachbau, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.	Guperding
D-1-87-179-22	Kapelle, gotisierender Satteldachbau mit Dachreiter, leicht eingezogener Chor, bez. 1900.	Eisenbartling
D-1-87-179-23	Bildstock, Tuffpfeiler, 17. Jh.	Eisenbartling
D-1-87-179-24	Bildstock, Tuffpfeiler, 17. Jh.	Eisenbartling
D-1-87-179-18	Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit nördlichem Satteldachturm, im Kern romanisch, Chor und Turm spätgotisch; mit Ausstattung.	Dettendorf
D-1-87-179-20	Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Hochlaube und Laube, 1. Hälfte 17. Jh.	Dettendorf
D-1-87-179-21	Hakenhof, zweigeschossiger Wohnteil mit Hochlaube und Laube, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, um 1830/50.	Dettendorf
D-1-87-179-17	Bauernhaus, ehem. Einfirsthof, zweigeschossiger Wohnteil ehemals mit reichem Putzdekor, am Wirtschaftsteil Bundwerk, um 1840.	Brettschleipfen
D-1-87-179-15	Historische Ausstattung in modernem Kapellenbau.	Bolkam
D-1-87-179-16	Kapelle, sog. Klausenkapelle, Satteldachbau mit einfacher Putzgliederung, im Inneren Lourdesgrotte, um 1830/40, erneuert Ende 19. Jh.; mit Ausstattung.	Bolkam
D-1-87-179-14	Kath. Filialkirche St. Ulrich und Leonhard, spätgotischer Saalbau mit Westturm, Langhaus 1686 umgestaltet, Turm 1880; mit Ausstattung.	Biberg
D-1-87-179-8	Teil des Nordflügels des ehem. Augustiner-Chorherrenstifts, zweieinhalbgeschossiger Walmdachbau, wohl 1730 und nach Klosterbrand 1784 erneuert; Torbau, zweigeschossig, wohl gleichzeitig.	Beyharting
D-1-87-179-9	Ehem. Schule, Nordteil zum ehem. Nordflügel des Klosters gehörig, zweigeschossiger Walmdachbau, wohl 1730, erneuert 1748, Südteil zweieinhalbgeschossig mit Walmdach, Putzgliederungen und Segmentbogenfenstern, Ende 19. Jh.; Torbau, zweigeschossig, wohl 18. Jh., modern verändert.	Beyharting

D-1-87-179-10	Ehem. Augustinerchorherren-Stiftskirche, jetzt Pfarrkirche St. Johann Baptist, Saalbau mit Vorhalle, eingezogenem Langchor und Nordturm, Weihe des ersten Baues 1130, Chor Neubau, Kreuzgang und Turm 1420/60, Langhausumbau zu einem einschiffigen Saalbau durch Constantin Pader 1668/70, 1730 barocke Ausgestaltung des Inneren; mit Ausstattung.	Beyharting
D-1-87-179-11	Ehem. Prälatenstock des Chorherrnstifts, an die Kirche angeschlossener Dreiflügelbau, über dem mittelalterlichen Kreuzgang errichteter zweigeschossiger Barockbau, 1730; mit Ausstattung.	Beyharting
D-1-87-179-8	Anlageteil:	Beyharting
D-1-87-179-9	Anlageteil:	Beyharting
D-1-87-179-68	Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit befenstertem Kniestock, Sohlbankgesims und Putzgliederung, nach Plänen von Baumeister Gärtner, 1907.	Beyharting
D-1-87-179-12	Kapelle vom Guten Rat, offener Barockbau mit Pilastergliederung, verkröpftem Gebälk und Dreiecksgiebel, bez. 1750; mit Ausstattung.	Beyharting
D-1-87-179-13	Kapelle, sog. Hohe Kapelle, Nischenbau mit Halbwalmdach, bez. 1561; mit Ausstattung.	Beyharting
D-1-87-179-7	Kapelle, unverputzter Tuffquaderbau mit Dachreiter, bez. 1884; mit Ausstattung.	Antersberg
D-1-87-179-49	Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss, Hochlaube und Giebellaube, Wirtschaftsteil ausgebaut, wohl noch 18. Jh.	Aich

Liste der 20 Bodendenkmäler im Gemeindegebiet mit Stand vom 05.12.2024

ID Nr.	Bezeichnung	Ortsteil
D-1-8038-0096	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephanus und Laurentius in Ostermünchen und ihrer Vorgängerbauten.	Tuntenhausen
D-1-8038-0099	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt in Tuntenhausen und ihrer Vorgängerbauten.	Tuntenhausen
D-1-8038-0094	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Oberrain und seinen Vorgängerbauten.	Tuntenhausen
D-1-8038-0012	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.	Tuntenhausen

D-1-8038-0083	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Dettendorf und ihrer Vorgängerbauten.	Lampferding
D-1-8038-0034	Viereckschanze der späten Latnezeit.	Lampferding
D-1-8038-0091	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt in Lampferding und ihres Vorgängerbaus.	Lampferding
D-1-8037-0060	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Thal mit aufgelassenem Friedhof.	Hohenthann
D-1-8037-0108	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Calixtus in Mailing und ihres Vorgängerbaus.	Hohenthann
D-1-8037-0103	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes Ev. in Hohenthann und ihrer Vorgängerbauten.	Hohenthann
D-1-8037-0099	Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Sitz Biberg").	Hohenthann
D-1-8037-0113	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Margaretha in Sindlhausen und ihres Vorgängerbaus.	Hohenthann
D-1-8037-0115	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Schönau und ihrer Vorgängerbauten.	Hohenthann
D-1-8037-0098	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ulrich in Biberg.	Hohenthann
D-1-8037-0065	Steinplattengräber des frühen Mittelalters.	Hohenthann
D-1-8037-0066	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustiner-Chorherrenstifts Beyharting mit der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und ihren Vorgängerbauten.	Beyharting
D-1-8037-0111	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Maxlrain und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof.	Beyharting
D-1-8037-0106	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Nebenkirche St. Dionysius in Innerthann.	Beyharting
D-1-8038-0089	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus in Jakobsberg und ihrer Vorgängerbauten.	Beyharting

Für jede Art der Veränderung an Baudenkmalern und im Nahbereich gelten die Bestimmungen des Art. 4 und 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisfragen nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von den Baudenkmalern/ Ensembles unmittelbar oder im Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die im Gemeindegebiet befindlichen Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSch in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des DSchG. Auf Verdachtsflächen selbst sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Es gelten folgende Bestimmungen:

- a) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei den Unteren Denkmalschutzbehörden einzuholen;
- b) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen;
- c) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (12/2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLfD;
- d) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen;
- e) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden;
- f) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Gemeinde

Tuntenthausen, den

.....
Georg Weigl, Erster Bürgermeister

ANHANG

Anhang 1: Übergeordnete Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für die Gemeinde Tuntenhausen gelten folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023¹:

1.	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.6	Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen
(G)	Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
1.3	Klimawandel
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und (...)
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.
(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen, wie Grün- und Wasserflächen, auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.
1.4	Wettbewerbsfähigkeit
1.4.3	Europäische Metropolregion
(G)	Die Europäischen Metropolregionen München und Nürnberg sowie der bayerische Teil der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main sollen in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden. Positive Impulse, die von den Metropolregionen München, Nürnberg und der grenzüberschreitenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum der Metropolregionen genutzt werden.
2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.1	Abgrenzung der Teilräume
(G)	Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.
(Z)	Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt: -Ländlicher Raum, untergliedert in a) Allgemeiner ländlicher Raum und b) Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen -Verdichtungsraum
2.2.2	Gegenseitige Ergänzung der Teilräume
(G)	Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
2.2.5	Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

¹ LEP = Landesentwicklungsprogramm, RP = Regionalplan, (G) = Grundsatz; (Z) = Ziel

(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.
(G)	Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.
3	Siedlungsstruktur
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 Potenziale der Innenentwicklung 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
4	Verkehr
4.1	Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen
4.1.1	Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
(Z)	Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
(G)	Die Verkehrsinfrastruktur soll durch neue Mobilitätsformen in allen Regionen nachhaltig ergänzt werden.
4.1.3	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung
(G)	Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
4.2	Straßeninfrastruktur
(G)	Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
(G)	Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
4.4	Radverkehr
(G)	Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden.
5	Wirtschaft
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.

5.3	Einzelhandelsgroßprojekte
5.3.1	Lage im Raum
(Z)	Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig • für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, • für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
5.3.2	Lage in der Gemeinde
(Z)	Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn • das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder • die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
5.3.3	Zulässige Verkaufsflächen
(Z)	Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, • soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., • soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
5.4	Land- und Forstwirtschaft
5.4.1	Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G)	Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.
(G)	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
5.4.2	Wald und Waldfunktion
(G)	Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.
(G)	Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.
5.4.3	Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft
(G)	Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

6	Energieversorgung
6.1	Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
6.1.1	Sichere und effiziente Energieversorgung
(G)	Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere • Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, • Energienetze sowie • Energiespeicher.
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
6.2	Erneuerbare Energien
6.2.1	Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z)	Erneuerbare E. sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.2	Windenergie
(Z)	In jedem Regionalplan sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in erforderlichem Umfang festzulegen. Als Teilflächenziel wird zur Erreichung des landesweiten Flächenbeitragswertes nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31. Dezember 2027 festgelegt. Die Steuerungskonzepte haben sich auf Referenzwindenergieanlagen zu beziehen, die dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Abwägung der Steuerungskonzepte entsprechen.
6.2.3	Photovoltaik
(G)	Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.
(G)	Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.
6.2.5	Bioenergie
(G)	Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.
7	Freiraumstruktur
7.1	Natur und Landschaft
7.1.1	Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
(G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden
7.1.3	Erhalt freier Landschaftsbereiche
(G)	In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
7.1.5	Ökologisch bedeutsame Naturräume
(G)	Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen • Gewässer erhalten und renaturiert, • geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und • ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und • Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.
7.1.6	Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem
(G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
(Z)	Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2	Wasserwirtschaft
7.2.1	Schutz des Wassers
(G)	Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann
7.2.2	Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer
(G)	Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Der Trinkwasserversorgung soll bei der Grundwassernutzung, insbesondere vor der Bewässerung und in Trockenzeiten, der Vorzug gegeben werden
(G)	Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.
7.2.5	Hochwasserschutz
(G)	Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen • die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, • Rückhalteräume an Gewässern von dem Hochwasserschutz nicht vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie • bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
8	Soziale und kulturelle Infrastruktur
8.1	Soziales
(Z)	Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.
(Z)	Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
8.2	Gesundheit
(G)	In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.
8.3	Bildung
8.3.1	Schulen und außerschulische Bildungsangebote
(Z)	Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
8.4	Kultur
8.4.1	Schutz des kulturellen Erbes
(G)	Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.
8.4.2	Einrichtung der Kunst und Kultur
(G)	Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Regionalplan 18 - Südostoberbayern

Für die Gemeinde Tuntenhausen gelten folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans RP 18, in Kraft seit 30.05.2020:

Teil A	Grundlagen der regionalen Entwicklung und Raumstruktur
A I	Grundlagen der Entwicklung der Region Südostoberbayern
1	Leitbild
G 1	Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und - das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird. Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden.
2	Entwicklungsgrundsätze
G 2.1	Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
G 2.2	Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
G 2.3	In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.
G 2.4	Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. Hierzu sollen die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden.
G 2.5	Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein.
A II	Teilräume
1	Allgemein ländlicher Raum
G 1.1	Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.

G 1.2	Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu.
Teil B	Nachhaltige Entwicklung der fachlich raumbedeutsamen Strukturen – ökologisch nachhaltige Entwicklung
B I	Natur und Landschaft
G 1	Leitbild
	Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden. Die charakteristischen Landschaften der Region sollen unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden. Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden; dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben.
Z 2	Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft
	Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden. Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden. Bei nicht vermeidbarer Zerstörung von Biotopen soll möglichst vernetzter gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Gebiete mit einem hohen Anteil an naturnahen Lebensräumen besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und sollen erhalten und gesichert sowie vor Beeinträchtigungen und Minderungen ihrer Lebensraumfunktion nachhaltig geschützt werden. Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete, das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Seeuferzonen sollen weiterhin von neuen Fremdenverkehrserschließungen freigehalten werden, für bestehende ungeordnete Nutzungen von Seeuferbereichen sollen Sanierungspläne aufgestellt und umgesetzt werden. Bestehende Schäden im Landschaftsbild oder am Naturhaushalt sollen beseitigt werden. In geeigneten Fällen soll eine natürliche Sukzession ermöglicht werden. Ein Rückbau versiegelter Flächen soll angestrebt werden. Im Alpengebiet – ohne das nördliche Gebiet Teisendorfs –, am Chiemsee, dem Innhochufer mit Randbereichen und im Simsseebereich sollen große Antennenträger vermieden werden.
Z 2.1	Siedlungsgebiete
	Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Überdeckte Gewässerstrecken sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden.

	An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
Z 2.2	Landwirtschaftliche Nutzflächen
	Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen soll darauf hingewirkt werden, dass sie den örtlichen ökologischen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden. Besonders in empfindlichen Bereichen sind Nutzungsextensivierungen und Formen des ökologischen Landbaus anzustreben, der generell stärker gefördert werden soll. Auf Grünlandstandorten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten und erosionsgefährdeten Lagen, soll auf Grünlandumbruch verzichtet werden. Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftungsformen entgegengewirkt werden. Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden. Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden. Bei großflächigen Ackerbaugebieten, insbesondere auf der Alzplatte und im Isental, soll auf eine Durchgrünung hingewirkt werden. Dabei sollen möglichst räumliche Verbindungen zu vorhandenen naturnahen Landschaftselementen bzw. -strukturen geschaffen werden.
Z 2.3	Wälder
	Bei Erstaufforstungen und der Bewirtschaftung der Wälder sollen standortgerechte, artenreiche und stabile Mischbestände aufgebaut werden, die die vielfältigen Funktionen des Waldes ausreichend ausfüllen können. Insbesondere im Gebirge ist der Sicherung der Schutzwälder höchste Priorität einzuräumen. Größere geschlossene Waldgebiete sollen in ihrer Substanz und Flächenwirkung erhalten werden. In waldarmen Gebieten soll der Waldanteil vermehrt werden. In waldreichen Gebieten sollen Waldbegründungen nur erfolgen, wenn Ziele des Arten- und Biotopschutzes nicht entgegenstehen. In naturfernen Nadelholzreinbeständen soll auf einen erhöhten Laubholzanteil entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation hingewirkt werden. Abgestufte Waldränder und Saumbereiche aus krautiger Vegetation sollen als Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als ökologisch wichtiger Lebensraum geschaffen werden bzw. erhalten bleiben. Die bestehenden Auwaldreste sollen mit der dazu erforderlichen Fließdynamik der angrenzenden Flüsse erhalten und durch Renaturierungsmaßnahmen vermehrt werden. Eingriffe in Auwälder und potentielle Auwaldstandorte, die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige Versiegelungen sind zu vermeiden. An Inn, Mangfall, Isen, Tiroler Achen, Alz, Traun und Salzach soll auf eine Verbesserung der Auwaldsituation hingewirkt werden. Am Jenbach/Kaltenbach im Bereich Bad Feilnbach, an der Rohrdorfer Achen im Bereich Rohrdorf-Thansau, an der Prien oberhalb Aschau i. Chiemgau, an der Murn im Bereich Amerang-Evenhausen, an der Glonn, an der Ebrach, am Rainbach und an der Isen soll auf die Neuanlage von Uferstreifen, u.U. mit Auwaldentwicklung, hingewirkt werden
Z 2.4	Gewässer
	An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden. Es sollen durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsintensität erhalten bzw. geschaffen werden. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrückhalteräume sollen vor weiterer Bebauung und Besiedelung oder sonstiger intensiver Nutzung freigehalten oder den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend wieder freigemacht und erweitert werden. Nutzungsänderungen von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrückhalteräumen bedürfen wirkungsgleicher Ausgleichsmaßnahmen, soweit dem nicht überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls entgegenstehen. Die Nutzungsintensität der Uferzonen an den Seen soll auf ihre ökologische Belastbarkeit abgestimmt werden. Dabei sollen die Erholungseinrichtungen für den Wassersport im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit in den geeigneten Uferzonen grundsätzlich auf

	die bestehenden Anlagen beschränkt werden. Insbesondere bei durch Kiesabbau neu geschaffenen und neu zu gestaltenden Gewässern sollen Erholungsnutzung und Naturschutzbereiche eindeutig getrennt werden. Geeignete naturnahe Fließgewässer sollen in ihren Biotopfunktionen erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt werden. Vorhandene Altwässer sollen erhalten, beseitigte nach Möglichkeit wiederhergestellt, Verfüllungen und Nährstoffeinträge vermieden werden. Verbindungen zu Fließgewässern sollen erhalten, ggf. wiederhergestellt werden; ebenso sollen beseitigte Fließgewässer nach Möglichkeit wiederhergestellt werden. Dabei sollen die Belange des Hochwasserschutzes und die Auswirkungen auf vorhandene Hochwasserschutzeinrichtungen ausreichend berücksichtigt werden. Wasserbauliche Maßnahmen an Fließgewässern sollen naturnah ausgeführt werden. Bei energiewirtschaftlicher Nutzung soll die Umweltverträglichkeit geprüft und eine ausreichende Restwassermenge im Flussbett gesichert werden. Die Restwassermengen bei Neuanlagen sollen vorrangig nach der ökologischen Notwendigkeit bemessen werden. Bei bestehenden Anlagen soll das Restwasser auf der Basis ökologisch/ökonomischer Betrachtungen bemessen werden. Dabei sollen auch die positiven gesamtökologischen Aspekte der Wasserkraft angemessen berücksichtigt werden.
Z 2.5	Feucht- und Trockenbiotope
	Moore sollen vollständig erhalten werden. Aufforstungen und Entwässerungen sind zu vermeiden. Nicht mehr intakte Moore sollen in geeigneten Fällen einer Renaturierung zugeführt werden. Torfabbau ist nur auf geeigneten Flächen und nur für medizinische Zwecke zulässig. Erholungsnutzung in Moorbereichen soll eingeschränkt werden. Bei bestehenden Wanderwegen, die nicht aufgelöst werden können, sollen Wegegebote erlassen werden. An den Rändern der Moore sollen Pufferzonen zu den intensiver genutzten Flächen erhalten bzw. geschaffen werden. Streuwiesen sollen erhalten werden. Dabei soll eine regelmäßige Mahd in 1 - 2 jährigem Turnus und eine extensive Nutzung ohne Düngung sichergestellt werden. Die verschiedenartigen Ausprägungen der Mager- und Trockenstandorte sollen durch extensive Bewirtschaftungsformen bzw. Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand erhalten werden. Kalkmagerrasen (insbesondere auf Dämmen und Brennen) sollen durch geeignete Pflegemaßnahmen erhalten und entwickelt werden.
Z 3	Sicherung der Landschaft
Z 3.1	Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
	Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden. Folgende Gebiete werden - nach Naturräumen getrennt - als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:
Z 3.1.3	Haupteinheit 038 "Inn-Chiemsee-Hügelland" - 14 : Rotter Forst - 17 : Hochmoortorfstichgebiete bei Ostermünchen - 18 : Maxlrainer Forst - 19 : Feuchtgebiete nördl. Kolbermoor
B II	Siedlungswesen
G 1	Leitbild
	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.
G 2	Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
3	Zersiedelung und organische Siedlungsentwicklung
Z 3.1	Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.
Z 3.2	Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden. In den Alpentälern soll der Umfang der Siedlungstätigkeit an den Haltestellen vor allem mit den naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt werden
Z 3.3	Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.
Z 3.4	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.
G 4	Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht. In den Entwicklungsachsen, die in naturräumlich bedeutsamen Flusstälern verlaufen, ist eine organische Siedlungsentwicklung vorzusehen. In den engen Talräumen des Inns zwischen Wasserburg a.Inn und Mühldorf a.Inn sowie der Salzach zwischen Freilassing und Burghausen – ausgenommen Laufen - soll die Siedlungsentwicklung eingeschränkt werden
G 5	Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.
B III	Land- und Forstwirtschaft
1	Leitbild
G	Die Leistungsfähigkeit von Land- und Forstwirtschaft soll nachhaltig erhalten und gesichert werden, um eine bevölkerungsnahe Versorgung mit hochwertigen Nahrungsmitteln, nachwachsenden Rohstoffen und erneuerbaren Energien zu gewährleisten sowie die charakteristische Kulturlandschaft zu pflegen und zu gestalten. Die familiengeführten bäuerlichen Landwirtschaftsbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb sollen erhalten bleiben und die Erfordernisse einer nachhaltigen Produktionsweise sollen berücksichtigt werden
2	Landwirtschaft
G 2.2	Die Landwirtschaft soll darin unterstützt werden, sich an verändernde klimatische Verhältnisse und zunehmende Extremwetterereignisse anzupassen. Insbesondere sollen die Bodenfruchtbarkeit erhalten und die notwendigen Beiträge zum Schutz von Siedlungsbereichen geleistet werden.
G 2.3	Die Erzeugung regenerativer Energien durch die Landwirtschaft soll unterstützt werden. Großflächige Anlagen zur Erzeugung regenerativ erzeugter Energien sollen möglichst auf weniger hochwertigen Böden errichtet werden.
G 2.4	Regionale Wirtschaftskreisläufe sollen unterstützt und der Absatz regionaler Lebensmittel und Rohstoffe gefördert werden. Die Erwerbsdiversifizierung innerhalb der Landwirtschaft soll gestärkt werden.
3	Wald- und Waldfunktionen
Z 3.1	Die Waldflächen, insbesondere die Bannwälder, in der Region sind in ihrem Bestand zu erhalten und so zu bewirtschaften, dass sie ihre Funktionen bestmöglich erfüllen können.

	Bei Inanspruchnahme von Waldflächen ist zur nachhaltigen Sicherung ihrer Funktionen und zur Verbesserung des ökologischen Gesamthaushalts gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
G 3.2	Der Wald soll, nur soweit forstwirtschaftlich erforderlich und mit Rücksicht auf die jeweiligen Waldfunktionen, mit Wegen erschlossen werden
B IV	Wasserwirtschaft
1	Leitbild
G	Wasser zählt zu den unverzichtbaren Lebensgrundlagen des Menschen und spielt im Naturhaushalt eine herausragende Rolle. Sein Verbrauch muss innerhalb der Region kleiner sein als seine Regeneration. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren. Der Eintrag von Schadstoffen in das Wasser darf nicht größer sein als sein Selbstreinigungsvermögen.
2	Wasserversorgung
G 2.1	Die Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser soll gewährleistet sein. Wasser ist schonend und sparsam zu nutzen, um seine dauerhafte Erneuerung zu gewährleisten. Dazu soll der Verbrauch von Trinkwasser möglichst nicht mehr erhöht und sein Einsatz soll effizienter werden. Trinkwasser soll nicht aus geologisch tieferen Schichten gefördert werden. Die Nutzung von Brauchwasser und Regenwasser soll verstärkt werden. In der Region sollen kleinräumig leistungsfähige Trinkwasserversorgungsanlagen vorgehalten werden. Kleine Versorgungseinrichtungen, die eine einwandfreie und zukunftssichere Versorgung nicht gewährleisten können, sollen saniert und soweit erforderlich an leistungsfähige Gruppen angeschlossen werden.
4	Abwasserbehandlung
	Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist ein Anschluss an eine geordnete Abwasserbeseitigungsanlage anzustreben [...]
5	Abflussregelung, Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft
Z 5.2	Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden.
Z 5.3	Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie solche Gebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Das Überschwemmungsgebiet der unteren Mangfall soll unter weitgehendem Erhalt des Retentionsraumes beschleunigt hochwasserfrei gelegt werden. Die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete bestimmt sich nach der Karte "Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Überschwemmungsgebiete" zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplans ist.
Z 5.5	Natürliche Rückhalteräume sollen insbesondere in Auwäldern erhalten, in ihren natürlichen Funktionen optimiert und so weit wie möglich wiederhergestellt werden. Die Ufer der Gewässer sollen möglichst naturnah gestaltet werden. Natürliche Moore, insbesondere bei Bad Aibling und Bad Feilnbach, sollen nicht entwässert oder abgebaut werden. Wiedervernässungs- und Rekultivierungsmaßnahmen sowie Deponierungseinrichtungen für die Badetorückführung sollen vorgesehen werden

B V	Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft
G 1	Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, das mögliche Oberzentrum Traunstein, der Städtebund Inn-Salzach, die Entwicklungsachsen und die Mittelzentren sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Dabei kommt den Innenstädten eine wichtige Funktion zu. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol soll verstärkt werden.
G 3	Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Auf die Anlage interkommunaler Gewerbegebiete soll hingewirkt werden [...]
G 4	In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Das gilt insbesondere auch für Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer. Dabei soll der Dienstleistungssektor bevorzugt ausgebaut werden. Saisonalen Schwankungen soll im Tourismusgewerbe entgegengewirkt werden. Die Qualifizierung der Arbeitnehmer soll verbessert werden und dauerhaft gewährleistet sein.
5	Handel
G 5.1	In der Region soll eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung gewährleistet sein. Die dezentralen Versorgungsstrukturen mit ihrer großen Vielfalt des Angebots sollen erhalten bleiben und gestärkt werden.
Z 5.2	Die Gemeinden sollen die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität und Erreichbarkeit ihrer dörflichen Ortskerne, historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren erhalten, stärken und verbessern. Einzelhandelsgroßprojekte sollen baulich und verkehrlich in die Siedlungsstruktur integriert sein. Periphere Standorte sollen vermieden werden.
Z 5.3	Die Versorgungskapazität zur Deckung des überörtlichen Bedarfs soll in den zentralen Orten am jeweiligen Verflechtungsbereich orientiert sein. Traditionelle Verflechtungen sollen erhalten bleiben.
Z 5.4	Bei einheitlich geplanten, durch Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben entstandenen oder einzelnen Einzelhandelsgroßprojekten und ihren Erweiterungen sollen in peripheren Lagen die innenstadtbedeutsamen Sortimente nur randlich Bedeutung erlangen. Eine Ansammlung von Läden wird zu einem Einzelhandelsgroßprojekt, wenn - Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art räumlich benachbart sind, - Kunden diese Ansammlung als attraktiv empfinden, - von dieser Ansammlung nicht nur unwesentliche Wirkungen auf das Geschäftszentrum bzw. die Stadtteilzentren oder über die Gemeindegrenzen zu erwarten sind und - die Größe der Verkaufsfläche über 700 m² liegt

7	Energieversorgung
Z 7.1	Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden. Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. [...]
Z 7.2	Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu.
G 7.2.3	Bei der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll durch eine vorausschauende Standortplanung vor allem darauf geachtet werden, dass - unzumutbare Belästigungen der Bevölkerung durch optische und akustische Einwirkungen der Windkraftanlagen vermieden werden - der Naturhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion der Landschaft und der Tourismus sowie Bau- und Bodendenkmäler nicht erheblich beeinträchtigt werden
Z 7.2.4	Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie Ausschlussgebiete dargestellt. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen. In den Vorbehaltsgebieten für Windkraftanlagen soll der Nutzung der Windenergie in der Abwägung mit anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In den Ausschlussgebieten für Windkraftanlagen ist die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen unzulässig. Dieser Ausschluss gilt nicht für den Ersatzbau von zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieser Verordnung bereits vorhandenen, zulässigerweise errichteten, raumbedeutsamen Windkraftanlagen am gleichen Standort (Repowering).
Z 7.2.4.1	Lage und Ausdehnung der Vorrang- und Ausschlussgebiete für Windkraftanlagen ergeben sich aus der Tekturkarte „Windkraft“ zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ im Maßstab 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist. Folgende Gebiete werden als Vorranggebiete für Windkraftanlagen ausgewiesen: - VRG 55 Tuntenhausen Lkr. Rosenheim - VRG 62 Bruckmühl, Tuntenhausen Lkr. Rosenheim - VRG 71 Bruckmühl, Tuntenhausen Lkr. Rosenheim
Z 7.2.5	Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen dürfen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken.

B VII	Verkehr und Nachrichtenwesen
1	Verkehrsübergreifende Festlegungen
1.1	Leitbild
G	Die Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsangebot im Individualverkehr und im Öffentlichen Verkehr sollen in allen Teilräumen der Region leistungsfähig erhalten und nachhaltig entwickelt werden. Bei dieser Entwicklung sind: - den unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen von Bevölkerung und Gewerbe Rechnung zu tragen, - eine Verkehrsvermeidung und -verminderung anzustreben, - die verschiedenen Verkehrsträger zu verknüpfen, - die Freiflächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, - die Kulturlandschaft zu erhalten und - eine umweltverträgliche Verkehrsabwicklung durchzusetzen. Die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen für die verschiedenen Verkehrsträger sollen durch die Entwicklung und den Ausbau innovativer überörtlicher Mobilitätsdienstleistungen ergänzt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei der Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität
1.2	Verknüpfung der Region mit dem überregionalen und internationalen Verkehrsnetz
G	Die verkehrliche Anbindung der Region an den Flughafen München über die Schienen- und Straßeninfrastruktur soll für die Region verbessert werden. [...] Die Erreichbarkeit von Fernverkehrsverbindungen am Bahnknoten München soll verbessert werden. [...]
1.3	Öffentlicher Personennahverkehr
1.3.1	Stärkung der Teilräume
G	Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs soll zum einen die Verdichtungsräume um Rosenheim und Salzburg, die touristischen Gebiete sowie die Ober- und Mittelzentren stärken, zum anderen die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum verbessern.
1.3.2	Verknüpfung regionaler öffentlicher Verkehrsangebote/-träger
G	[...] Regionsweit soll eine Ausweitung des Mobilitätsangebotes durch die Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten angestrebt werden. Zur Verminderung des motorisierten Individualverkehrs sollen an geeigneten ÖPNV-Haltestellen Park-and-Ride-Plätze neu angelegt werden.
1.4	Güterverkehr
G	Zur Entlastung des regionalen Straßennetzes soll Güterfracht insbesondere für lange Strecken möglichst auf die Schiene verlagert werden. Auch für den innerregionalen Güterverkehr soll eine Optimierung angestrebt werden. An geeigneten Standorten in der Region sollen Güterverkehrszentren mit Umschlaganlagen für den kombinierten Ladeverkehr vorgesehen werden
1.5	Schutz vor Immissionen und Abstimmung auf die Siedlungsentwicklung
G	Bei der Planung und Verwirklichung von Maßnahmen zum Ausbau der Straßen- und Schieneninfrastruktur in der Region müssen - dem Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden und - den Belangen einer nachhaltigen kommunalen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden.
2	Straßeninfrastruktur
2.1	Allgemein zum Ausbau der Straßeninfrastruktur

G	Das vorhandene Straßennetz in der Region soll leistungsfähig erhalten und bedarfsge- recht ergänzt werden. Hierbei soll der Ausbau vorhandener Straßen Vorrang vor dem Neu- bau haben. Das Straßennetz soll so gestaltet werden, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Umwelt sollen so weit wie möglich verringert werden. Vor allem an Bundes- und Staatsstraßen sind möglichst begleitende Radwege vorzusehen
3	Schieneninfrastruktur
3.1	Schienennetz
G	Die Leistungsfähigkeit des Schienenwegenetzes in der Region soll gesichert, ausgebaut und zukunftsfähig gehalten werden.
G	Bei Bau einer Entlastungsstrecke für den Brennerzulauf soll – soweit technisch machbar – eine Tunnellösung angestrebt werden.
3.2	Regionaler Schienenpersonenverkehr
G	Der regionale Schienenpersonenverkehr soll - die Erschließung des Umlandes der Ober- und Mittelzentren in der Region ergän- zen, - die Verbindung der Teilräume in der Region stärken und - eine leistungsfähige Anbindung an den Verdichtungsraum München gewährleis- ten. Zur weiteren Entlastung der Straßen vom motorisierten Individualverkehr sollen die Zahl der Haltepunkte erhöht und die Takte verbessert werden
4	Radverkehr
G	Die Infrastruktur für Radfahrer soll sowohl für die Nutzung im Alltagsverkehr als auch als touristisches Angebot verstärkt ausgebaut werden. Das kleinräumige Radwegenetz soll mit dem großräumigen – Landkreisgrenzen überschreitenden – verknüpft und zu einem möglichst flächendeckenden sicheren regionalen Radwegenetz entwickelt werden. Die Wegweisung von Fahrradwegen sollte ziel- und routenorientiert nach den etablierten Standards erfolgen. Um die Kombination zwischen Fahrrad und anderen Verkehrsträgern zu verbessern, sol- len an den Verknüpfungsstellen der verschiedenen Verkehrsträger attraktive Fahrradab- stellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorgehalten werden. Im öffentlichen Personennahverkehr soll die Transportkapazität für die Mitnahme von Fahrrädern erhöht werden.
5	Zivil und Luftverkehr
5.2	Segelfluggelände Aßling – Antersberg
G	Das Segelfluggelände Aßling-Antersberg, Gemeinde Tuntenhausen, soll erhalten bleiben.
7	Nachrichtenwesen
G 7.1	Das Angebot in der Telekommunikation soll leistungsfähig und flächendeckend gesund- heitlich unbedenklich und landschaftsangepasst ausgebaut werden. Die Standortvorteile durch die bestehenden Einrichtungen der lokalen und regionalen Informations- und Kom- munikationsinfrastruktur wie z.B. in Rosenheim sollen verstärkt genutzt werden. Dabei soll auch die Zusammenarbeit mit München und im Grenzbereich zu Österreich vor allem nach Salzburg und Kufstein erweitert werden.
Z 7.3	Die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung vor allem im ländlichen Raum mit an- gemessenen und ausreichenden Postdienstleistungen soll gewährleistet bleiben. In allen Gemeinden sollen Postfilialen erhalten bleiben. In Gemeinden mit zentralörtlichen Funkti- onen sollen stationäre Einrichtungen für Postdienstleistungen vorhanden sein. Den sich verstärkenden funktionalen Verflechtungen über die österreichischbayerische Grenze soll im Postverkehr entsprochen werde

B VIII	Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit
G 1	Eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Region fordert einen Ausgleich der sozialen Belange mit denen der Ökologie und Ökonomie. Die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen soll eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessern. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbezogen werden.
Z 2	Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Grenzüberschreitende Angebote sollen einbezogen werden. Die Einzugsbereiche von Einrichtungen sollen sich an den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte orientieren, soweit nicht der österreichisch-bayerische Grenzraum berührt ist. Kleinteilig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nahezu Sportstätten gelegen sein.
3	Bildung und Kultur
Z 3.1.2	Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.
Z 3.1.4	Der Erhalt aller Grund-, Teilhaupt- und Hauptschulen soll angestrebt werden.
Z 3.1.8	Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.
G 3.3.2	Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische historische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sollen in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben. Bodendenkmäler sollen gesichert werden.