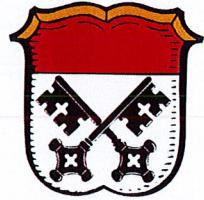


Gemeinde Tyrlaching



Auszug aus der NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG Nr. 09/2025

Gremium	Gemeinderat Tyrlaching
Sitzungsdatum	12. November 2025
Abteilung/Sachgebiet	Bauamt
Status	Öffentlich
TOP-Nr.	5.
Bezeichnung	Aufstellung Bebauungsplan Nr. 11 "Akazienweg" sowie 9. Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung, ggf. Abwägungs- und Billigungsbeschlüsse

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Zepper

Gemeideratsmitglieder: Wolfgang Auer
Hermann Bauer
Elfriede Eder
Patrick Keller
Stefan Klinger
Maria Maier
Lothar Müller
Josef Schuster
Alexandra Uhrmann
Ludwig Unterhitzenberger
Dagmar Zimmermann
Matthias Wolferstetter

Entschuldigt abwesend: Josef Schuster
Dagmar Zimmermann

Die 13 Gemeideratsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:
Carola Unterhitzenberger

Schriftführerin: Ramona Prams

Sachverhalt:

Am 09.10.2024 beschloss der Gemeinderat den Flächennutzungsplan der Gemeinde Tyrlaching zu ändern (9. Änderung) und den Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ aufzustellen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 28.08.2025 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Altötting (Wasserrecht), Altötting
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
- Bayerischer Bauernverband, Töging a.Inn
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kreishandwerkerschaft Altötting – Mühldorf, Töging a.Inn

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mühldorf a.Inn
- Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten eG, Tacherting

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a.Inn
- Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 – Tiefbau, Altötting
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Palling
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Gemeinde Palling
- Stadt Trostberg
- Stadt Tittmoning

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte eine Stellungnahme mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:

1. Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 31.07.2025

„A) Flächennutzungsplan:

In den Verfahrensvermerken ist der Bezug zur hier vorliegenden „9. Flächennutzungsplanänderung“ herzustellen.

Den Punkt 7 „Genehmigung“ bitten wir zu korrigieren, weil seitens des LRA AÖ kein Siegel bzw. Unterschrift geleistet wird („Ort, Datum, Unterzeichner/-in und Siegel der Genehmigungsbehörde“ ist zu streichen).

B) Bebauungsplan:

1) Planzeichnung:

Da der Bebauungsplan Nr. 11 den bisherigen Bebauungsplan Nr. 9 „Kapellweg“ überlagert, wurde für das Grundstück Flur-Nr. 487/6 (diese Nummer bitte auf der Planzeichnung vollständig darstellen) ein kleines Baufenster eingezeichnet. Damit die Überlagerung mit dem bestehenden Bebauungsplan (und des bereits bestehenden Baufensters) nicht zu Unstimmigkeiten führt, ist das hier dargestellte Baufenster in Richtung Osten offen zu lassen.

In dem Übergangsbereich sind mehrere dunkelgraue Linien eingezeichnet, die auch über den Geltungsbereich hinaus gehen. Ggf. sollte hier eine andere Farbe als dunkelgrau gewählt werden, da nur schwer optisch erkenntlich, dass es sich um die Kabel der Bayernwerk Netz GmbH handelt.

2) Festsetzungen durch Planzeichen:

Beim Symbol zur Wandhöhe sollte anstelle „6,00 m“ der Wert „6,30 m“ eingetragen werden. Ansonsten sollte kenntlich gemacht werden, dass die Nummerierung in diesem Abschnitt aus der PlanZV entnommen ist.“

Abwägung der Gemeinde:

Flächennutzungsplan: Die Verfahrensvermerke werden ergänzt, um den Bezug auf die vorliegende 9. Änderung herzustellen und um zu reflektieren, dass kein Siegel bzw. keine Unterschrift des Landratsamtes geleistet wird.

Bebauungsplan: Das Baufenster am Grundstück 487/6 wird in Richtung Osten offengelassen. Die Hinweise bezüglich der Darstellung werden berücksichtigt (Grundstücksnummer, Kabel, PlanZV).

2. Landratsamt Altötting, Bodenschutz, Stellungnahme vom 29.07.2025

„Hinweis Perfluoroctansäure (PFOA):

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde.

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das Landesamt für Umwelt im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorliegen können.“

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis zu PFOA wird im Bebauungsplan Nr. 11 „Akazienweg“ unter dem textlichen Hinweis Nr. 5 aufgenommen.

3. Landratsamt Altötting, Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 31.07.2025

Flächennutzungsplan:

„Vom Standpunkt des abwehrenden Brandschutzes gibt es zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tyrlaching keine Einwände.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sein müssen.

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes werden bei den Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen vorgetragen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan:

„Vom Standpunkt des abwehrenden Brandschutzes gibt es zum Bauleitplan Nr. 11 „Akazienweg“ der Gemeinde Tyrlaching keine Einwände.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten, möglich sein müssen.

In Zuge dessen weisen wir auf die Verantwortung der Gemeinde, eine ausreichende Löschwasserversorgung aufzustellen, hin.

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten

möglich sind, müssen auf den Grundstücken die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Diese sind auf den Grundstücken selbst, ggf. auch auf der öffentlichen Fläche (z.B. Straße) sicherzustellen.

Sollen Zufahrten auf ein Grundstück mit Sperrvorrichtungen, wie Pfosten, Ketten, Schranken, Tore etc. versehen werden, so müssen diese Verschlüsse aufweisen, die durch die Feuerwehr ohne Schwierigkeiten geöffnet werden können. Hierzu gehören z. B. Zentralschlüssel aus dem Feuerwehrschlüsseldepot, genormte Überflurhydrantenschlüssel (DIN 3223), Verschlusseinrichtungen nach DIN 14925 und Bolzenschneider. Vorhängeschlösser dürfen nur mit einer Bügeldicke bis zu maximal 5 mm verwendet werden.

Die Zufahrt zu den Objekten ist nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ gem. A 2.2.1.1 BayTB auszuführen.

Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrzufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090: 2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien, sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein. Die Zu- und Durchfahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend zu kennzeichnen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband zur Wasserversorgung wurde in die Auslegung einbezogen und hat keine Einwände hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung erhoben. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich im direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Wendehammer. Die seitliche Wandhöhe wird auf 6,3 m begrenzt. Der Hinweis zur Zufahrtsgestaltung wird in der Satzung unter dem textlichen Hinweis Nr. 6 aufgenommen.

4. Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 31.07.2025

„In der Pflanzliste wird u. a. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) empfohlen. Die rohen Früchte und Blätter dieser Pflanze sind als giftig anzusehen.

Entsprechend der Bekanntmachung einer Liste besonders giftiger Gartenpflanzen und einheimischer Pflanzen in der freien Natur des Bundesinstituts für Risikobewertung vom 19. Mai 2021 (veröffentlicht im Bundesanzeiger am Freitag, 2. Juli 2021, BAuz AT 02.07.2021 B4) wird davor gewarnt, diese Pflanze an Plätzen anzupflanzen, die Kindern – hier wegen des Wohngebietes - als Aufenthalts- oder Spielort dienen.

Deshalb sollte die aufgeführte Pflanze - auch aus Haftungsgründen - nicht in der Liste der empfohlenen Pflanzenarten aufgeführt werden.“

Abwägung der Gemeinde:

*Der Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) wird aufgrund der Giftigkeit der rohen Früchte und Blätter von der Liste in Hinweis Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ gestrichen.*

5. Landratsamt Altötting, SG 52 – Hochbau, Stellungnahme vom 18.08.2025

**„Zur 9. Flächennutzungsplanänderung:
Keine Einwände.**

Zum Bebauungsplan:

1) Festsetzungen durch Planzeichen:

Die Festsetzungen zur max. Wandhöhe der Hauptbaukörper weisen Widersprüchlichkeiten auf.

Während im Planteil hierfür der Wert „6,3“ steht, enthält das Symbol zur Wandhöhe die Angabe „6,00 m“. Wir empfehlen 6,30 m als Höchstwert festzusetzen. Somit wäre auch die Ausbildung einer Geschoßdecke über dem 1. OG möglich. Beim Symbol zur Wandhöhe sollte deshalb anstelle „6,00 m“ der Wert „6,30 m“ eingetragen werden.

2) Festsetzungen durch Text:

Die Regelung zur Höhenlage der Gebäude ist mehrdeutig. Zum einen ändert sich durch Drehung der Gebäude der Höhenbezugspunkt der Straße, zum anderen ist bei den Eckgrundstücken unklar, auf welche Straßenseite Bezug genommen werden soll.“

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Festgelegt wird eine maximale Wandhöhe von 6,30 m; das Planzeichen wird entsprechend ergänzt.
- 2) Festsetzung 5.1. wird wie folgt verdeutlicht: „Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe am Schnittpunkt der Mittelachse des Hauptgebäudes mit der Mittelachse derjenigen Fahrbahn, über die das Grundstück erschlossen wird.“

6. Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 08.08.2025

„Grundsätzlich bestehen seitens der Kreisheimatpflege keine Einwände gegen die Aufstellung des BBPI Nr. 11 „Akazienweg“ sowie die 9. Änderung des FINPI der Gemeinde Tyrlaching. Die Festsetzungen im BBPI nehmen Rücksicht auf ein gediegenes Ortsbild. Ich empfehle jedoch die Aufnahme der Festsetzung, wonach PV-Anlagen in schwarzer und matter Ausführung (nicht reflektierend) bei gleichfarbigem Umfassungsrahmen zu wählen sind. Dadurch werden die unschönen „Schachbrettmuster“ auf den Dächern vermieden. Nachdem die Entwicklung in diesem Bereich sehr fließend ist, können auch dachfarbene Module gewählt werden (z.B. rot). Es ist jedoch darauf zu achten, dass Befestigungen (Gestänge) nicht wahrnehmbar aufgebracht werden. Außerdem empfiehlt sich die Festsetzung von geradlinigen Rechteckformen von PV-Anlagen unter Ausschluss wenig ansehnlicher „gezackter“ Aussparungen an Dachgauben, Kamine etc.“

Abwägung der Gemeinde:

Um die Nutzung von Photovoltaikanlagen bestmöglich zu fördern, verzichtet die Gemeinde auf einschränkende Festsetzungen. Die Festsetzung 6.4 wird lediglich um folgenden Satz ergänzt: „Die sichtbaren Flächen der Photovoltaikanlagen auf Dächern dürfen nicht reflektierend sein.“

**7. Landratsamt Altötting, SG 53 – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau,
Stellungnahme vom 29.07.2025**

**„Flächennutzungsplan
Keine Äußerung**

Bebauungsplan

Die Pflanzliste weiß einige untypische Arten auf. Vorrangig sollten Gehölze verwendet werden,
die der heimischen Umwelt zugutekommen oder klimaangepasst sind. Es wird empfohlen,
die Pflanzliste wie folgt anzupassen:

Bäume Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Alnus x spaethii (Spaeths Erle)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus ornus (Blumenesche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Robinia pseudoacacia (Robinie)

Salix alba (Silberweide)

Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Sorbus aucuparia (Echte Eberesche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Tilia tomentosa (Silber-Linde)

Ulmus glabra (Bergulme)

Obstbäume

Malus (Apfel)

Prunus (Steinobst)

Pyrus (Birne)

Zulässig sind regionaltypische Sorte und mittel- bis starkwüchsige Unterlagen

Sträucher

Berberis vulgaris Berberitze

Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus saxatilis (Felsen-Kreuzdorn)

Ribes uva-crispa (Stachelbeere)

Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere)

Rosa arvensis ((Kriechende Rose)

Rosa canina (Hundsrose)

Rubus idaeus (Himbeere)

Salix aurita (Öhrchen-Weide)

Salix purpurea (Purpur-Weide)

Salix viminalis (Korb-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Weiter wird dazu geraten, unter Punkt 9.2. folgenden Vermerkt zu ergänzen:

- Großflächige Gestaltung mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesen, ist unzulässig.“

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Die Pflanzliste wird entsprechend ergänzt, mit Ausnahme von Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) aufgrund der Stellungnahme des Gesundheitsamts.

2) Festsetzung 9.2 wird um folgenden Satz ergänzt: „Großflächige Gestaltungen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien und Vliesten, sind unzulässig.“

8. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.08.2025

„Aus Immissionsschutzfachlicher Sicht sind der Lärm und der Geruch zu betrachten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das benachbarte Wohngebiet Nr. 9 „Kapellweg“ wurde eine Untersuchung (ACCON GmbH, Bericht-Nr. ACB-1015-6989/04 vom 21.10.2015) vorgelegt. Diese kann hier als Erkenntnisquelle genutzt werden.

Straße:

Gemäß der Untersuchung ergibt sich durch die Planung für das benachbarte Wohngebiet folgende schalltechnische Situation:

„Es wurden die Belastungen durch den Verkehrslärm und die Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes ermittelt und beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass sowohl die Orientierungswerte für Verkehrslärm (gem. DIN 18005) als auch die für Gewerbelärm (gem. DIN 18005) eingehalten werden.“

Da durch die vorhandene Bebauung der Straßenlärm mehr als für das benachbarte Wohngebiet abgeschirmt wird, werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm (gem. DIN 18005) sicher eingehalten.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Nach gemeindlicher Aussage im Umweltbericht wird der landwirtschaftliche Betrieb im Süden, ein ehemaliger Milchviehbetrieb, nicht mehr betrieben. Dadurch entfallen sowohl der für das Nachbargebiet prognostizierte Gewerbelärm als auch die damals ermittelten Geruchsemissionen.

Insgesamt stehen der Planung keine immissionsschutzfachlichen Belange (Lärm und Geruch) entgegen.“

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Landratsamt Altötting, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.07.2025

Die folgende Festsetzung auf Seite der Begründung ist unseres Erachtens aus naturschutzrechtlicher Sicht unzulässig:

„*Die Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss herzustellen*.“

Hierzu ein Auszug aus der Kommentierung zum Naturschutzrecht (Engelhardt, Brenner, u. a.: Naturschutzrecht in Bayern):

„*Eine Beeinträchtigung, die zwar erheblich ist, mit deren Ausgleich sich man aber Zeit lassen kann, ist nicht vorstellbar, wenn man das Ziel der Eingriffsregelung – keine Verschlechterung des Status Quo – beachtet.*“ [...]

Damit ist das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert (ebd.):

„*Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen möglichst rasch auszugleichen.*“

Die entsprechende Fachliteratur stellt zur Erlangung von Rechtssicherheit folgendes fest (Busse, Dirnberger, u. a. 2001: Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, S. 119):

„Generell gilt, dass die Maßnahmen zum Ausgleich bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes zumindest begonnen sein sollten.“

Wir raten der Gemeinde vor diesem Hintergrund, die obige Formulierung entsprechend zu ändern.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig.

Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein. **Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Kompensationsfläche(n) ist.**

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.“

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Die zeitliche Angabe zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme (Festsetzung 10) wird gestrichen; in der Begründung und im Umweltbericht wird auf die möglichst rasche Umsetzung hingewiesen.
- 2) Die Gemeinde ist Eigentümerin der Kompensationsfläche.
- 3) Die Ausgleichsmaßnahme wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, gemeldet.

10. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 08.08.2025

„Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Tyrlaching beabsichtigt mit o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 7 Einzelhäusern zu schaffen. Die Planung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und grenzt östlich und südlich an bestehende Bebauung an. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die rd. 0,65 ha große Planfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z) sind Neuausweisungen von Siedlungsflächen zu prüfen und auf den nachvollziehbaren Bedarf zu begrenzen (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). In diesem Zusammenhang ist somit zu klären, ob bzw.

in welchem Umfang für die Neuausweisung von Wohnbauflächen ein hinreichender Bedarf besteht. Nur unter dieser Voraussetzung kann eine an den Bedarf angepasste Ausweisung mit den raumordnerischen Erfordernissen zum Flächenverbrauch in Einklang gebracht werden. Die Aussagen zum Bedarf sind zu ergänzen – u.a. um Aussagen zur angestrebten Siedlungsdichte und zu Auflockerungsbedarf – und sollten sich an der Auslegungshilfe des StMWi (Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (aktueller Stand 05.12.2023)) orientieren. Diese ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (<https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeug/e/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/>) veröffentlicht.

Innen vor Außen

Der rechnerisch ermittelte Bedarf soll dabei jedoch erst nachrangig durch Neuausweisungen gedeckt werden. Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht. Zu den Potenzialflächen ist in den Unterlagen bislang die pauschale Aussage enthalten, dass sich die bestehenden Baulücken im Gemeindegebiet in Privatbesitz befinden. Um die Potenzialflächen systematisch zu erfassen und zu bewerten, ist in der Begründung eine plangraphische Darstellung der vorhandenen Potenzialflächen und Baulücken zu ergänzen. Nach unserem Kenntnisstand befindet sich im Osten des Ortes, südlich gelegen von der Bahnhofstraße eine größere Fläche sowie weitere kleine Potenzialflächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Sofern die Nutzung der Potenzialflächen weiter an der Verfügbarkeit scheitert, bitten wir darzulegen, welche Strategie die Gemeinde zur Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen verfolgt. Sollten Wohnbaureserven auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zu prüfen.

Flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung

Gem. LEP 3.1.1 G sollen bei Neuausweisungen flächensparende Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten Anwendung finden. Die geplante Einzelhausbebauung mit relativ großen Grundstücken ist jedoch nicht Ausdruck einer flächeneffizienten Planung. Auch die Auswirkungen des demographischen Wandels (Alterung, Zunahme von Einpersonen-Haushalten, etc.) sollten stärker gewichtet werden etwa durch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten und barrierefreien Wohnraums.

Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Nutzungsmaß und zur Bauweise in Hinsicht auf eine effiziente Ausnutzung des Plangebiets überprüft und angepasst werden. Daneben sollte obligatorisch ein Baugebot verankert werden, um die zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicherzustellen und dem Entstehen baulückenbelasteter Siedlungsgebiete bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum vorzubeugen.

Orts- und Landschaftsbild

Gem. RP 18 B II 3.1 (Z) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. In Hinblick auf die Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Insofern bitten wir um eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Energieversorgung

Gem. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z). Es sollte geprüft werden, ob für Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen vorgeschrieben bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt werden können. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Ergebnis

Die Planung lässt sich aus hiesiger Sicht noch nicht abschließend beurteilen. Dazu ist der erläuterte Bedarfsnachweis erforderlich. Den Belangen des Orts- und Landschaftsbilds sowie der erneuerbaren Energien ist Rechnung zu tragen.

Für Rückfragen oder ein Beratungsgespräch stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Aus dem SG 34 – Städtebau, Bauordnung dürfen wir folgende Hinweise geben.

Die vorgelegte Planung steht in wesentlichen Punkten im Widerspruch zu den im § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt keine verdichtete Bauweise und begünstigt eine flächenintensive Bebauung. Unter Berücksichtigung der im § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wäre zumindest eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern in Teilen des Plangebiets anzustreben, um die Flächeneffizienz zu steigern.

Die Festsetzung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit führt zu einer signifikanten Erhöhung der versiegelten Flächen. Besonders problematisch ist dies in Verbindung mit der Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Die hierdurch entstehende zusätzliche Bodenversiegelung steht im Widerspruch zu den Zielen der Boden- und Ressourcenschonung.

Die vorgesehene Ortsrandeingrünung ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, wird jedoch nicht konsequent umgesetzt. Die geplante Durchschneidung dieser Eingrünung durch zwei Erschließungsstraßen konterkariert das Ziel, einen klaren Siedlungsabschluss zu schaffen, um weiteren Außenbereichsverbrauch zu verhindern.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erscheint überzogen. Im Sinne einer wirtschaftlichen und sparsamen Erschließung sollte die Straßenführung an den zu erschließenden Grundstücksgrenzen enden, um sowohl Erschließungskosten für die Kommune zu reduzieren als auch die Gesamtversiegelung zu verringern. Die frei werdenden Flächen könnten zudem für ein bis zwei weitere Baugrundstücke genutzt werden, was die Flächeneffizienz erhöhen würde.

Zur Sicherung einer zeitnahen Realisierung der Planung ist ein Baugebot nach § 176 BauGB in Betracht zu ziehen. In vergleichbaren, angrenzenden Baugebieten hat sich gezeigt, dass ohne Bauzwang neu ausgewiesene Flächen über Jahre hinweg unbebaut bleiben. Dies widerspricht dem Ziel der Innenentwicklung und der Minimierung von Flächenverbrauch.

Die Gemeinde Tyrlaching hat sich zudem durch einen Selbstbindungbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung verpflichtet. Eine Nichteinhaltung dieser Selbstbindung könnte die Voraussetzungen für den Erhalt von Fördermitteln im Programm „Innen statt Außen“ (§ 164b BauGB i. V. m. den Förderrichtlinien der Städtebauförderung) gefährden. Im ungünstigsten Fall drohen Rückforderungen bereits gewährter Mittel, wenn die Fördervoraussetzungen unterlaufen werden. In diesem Zusammenhang ist es zwingend erforderlich, bestehende unbebaute Grundstücke, Leerstände und drohende Leerstände in die Bedarfsanalyse einzubeziehen und transparent darzustellen.

Fazit:

Die Planung verfehlt in mehreren Punkten die Zielsetzungen einer nachhaltigen, flächenarenden und wirtschaftlichen Siedlungsentwicklung, wie sie in BauGB und BayBO angelegt sind. Eine Nachbesserung unter Berücksichtigung höherer Flächeneffizienz, konsequenter Innenentwicklung und strikterer Ortsrandeingrünung ist dringend erforderlich.

Redaktioneller Hinweis:

Unter 5.1 im Umweltbericht ist wohl die „Zersiedelung der Landschaft“ und nicht die „Zersiedelung des Ortsbildes“ gemeint.“

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Der Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde wurde anhand der Auslegungshilfe des StMWi ermittelt, und die Ergebnisse werden in der Begründung bzw. in einem eigenen Bericht behandelt.
- 2) Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in der Gemeinde wurden anhand der Auslegungshilfe des StMWi ermittelt – einschließlich einer planografischen Darstellung – und die Ergebnisse werden in der Begründung bzw. in einem eigenen Bericht behandelt.
- 3) Die Grünordnung wird anhand der Stellungnahmen der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde angepasst, um eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu leisten.
- 4) Wie im Umweltbericht beschrieben, werden bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kompakte bzw. energieeffiziente Gebäude ermöglicht, die mit erneuerbaren Energien versorgt werden können (Verzicht auf Festsetzungen bezüglich des Verhältnisses von Gebäudelänge und -breite, der Fensterfläche und der Begrenzung von PV-Anlagen auf dem Dach). Durch die heutige Gesetzgebung, den Stand der Technik und Fördermöglichkeiten wird ohnehin sichergestellt, dass sämtliche Gebäude einen Teil ihres Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien decken.
- 5) Die GRZ von 0,4 wurde aufgrund der ländlichen Umgebung sowie entsprechend den Orientierungswerten der BauNVO für WA gewählt, um die Bodenfunktionen einschließlich der Versickerungsfähigkeit innerhalb des Gebiets möglichst zu bewahren.
- 6) Nur Einzelhäuser werden zugelassen, um eine weiterhin lockere Bebauung bzw. den Ortscharakter zu bewahren, entsprechend den Festsetzungen in den benachbarten Wohngebieten. Um die Nutzung der Baugrundstücke jedoch besser zu optimieren, wird die Festsetzung 2.4 (maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE)) gestrichen. Die maximale WE pro Baugrundstück soll sich künftig anhand der Festsetzung 2.1 (max. Grundflächenanzahl 0,4) i.V.m. 7.4 (Anzahl der Stellplätze pro WE) ergeben.
- 7) Es wird an 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgehalten, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Erfahrungsgemäß haben Familien in der Gemeinde immer noch zwei Autos, die sonst auf den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden müssten bzw. dies lediglich zu einer Verlagerung der Flächenversiegelung führt.
- 8) Bei der Erschließung ist die Durchziehung der Straße nach Norden und Westen erforderlich, um weiterhin einen Zugang zu den dort liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Flächen freigehalten, um eine eventuelle Erweiterung nach Norden nicht komplett auszuschließen.
- 9) Bei der Breite des Straßenraums hat bereits eine Reduktion gegenüber dem Nachbargebiet stattgefunden, um Fläche zu sparen. Auf einen flächenintensiven Wendehammer wird ebenfalls verzichtet. Die bestehende Breite von 6,5 m ermöglicht dennoch einen sicheren Gegenverkehr, insbesondere in der scharfen Kurve.
- 10) Um eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicherzustellen und der Entstehung baulückenbelasteter Siedlungsgebiete vorzubeugen, beabsichtigt die Gemeinde, die Grundstücke mit einem vertraglichen Baugebot zu veräußern.

Die Festsetzungen, Hinweise und Begründung werden entsprechend ergänzt.

11. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 26.08.2025

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange zur im Betreff genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine detaillierten Kenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist wie beschrieben durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

1.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

1.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

1.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

1.3.1 Schmutzwasser

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis.

1.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. kann beim Landratsamt Altötting eingeholt werden.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

1.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Die Hinweise bezüglich Grundwasser, Starkniederschlägen, Regenwassernutzung und Bodenschutz werden in die textlichen Hinweise eingearbeitet.
- 2) Das LRA, Sachgebiet Bodenschutz, wurde in die Auslegung einbezogen und hat – außer auf PFOA – auf keine potenziellen punktuellen Bodenverunreinigungen hingewiesen.
- 3) Der Zweckverband zur Wasserversorgung wurde in die Auslegung einbezogen und hat keine Einwände hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung erhoben.
- 4) Die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserentsorgungsanlagen ist laut der Gemeindeverwaltung ausreichend.

12. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 01.08.2025

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen unsere Versorgungseinrichtungen voraussichtlich den neuen Verhältnissen angepasst werden (20kV-Kabel, HDPE-Rohr- und 0,4-kV-Kabel). Da unsere 20-kV-Anlagen durch Dienstbarkeiten gesichert sind, hat der Veranlasser die Folgekosten zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Ein Kabelverteilerschrank ist auf öffentlichem Grund südlich der FINr. 487/4 Gemarkung Tyrlaching notwendig.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Hinweis:

In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt."

Abwägung der Gemeinde:

- 1) Die Hinweise bezüglich der bestehenden Infrastruktur werden in der Satzung unter dem textlichen Hinweis Nr. 10 aufgenommen.
- 2) Eine eventuelle Übertragung der Dienstbarkeiten wird im Zuge des Grundstücksverkaufs geregelt. Die Hinweise zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- 3) Die Lage des Trafos wird im Bebauungsplan festgesetzt.

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 31.07.2025

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 28.07.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeitig keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszenen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Abwägung der Gemeinde:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahmen vom 13.08.2025 und 20.08.2025

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

„Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TVDiensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.“

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Akazienweg“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

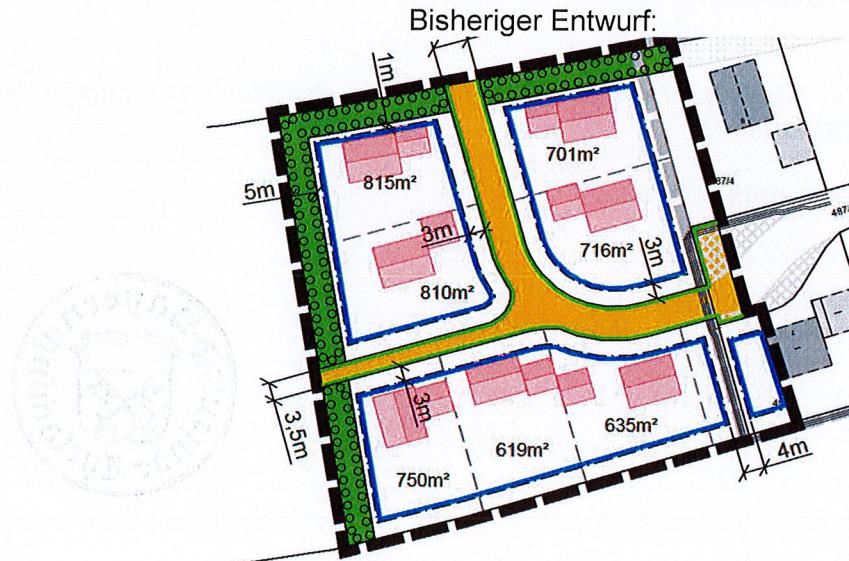
Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“

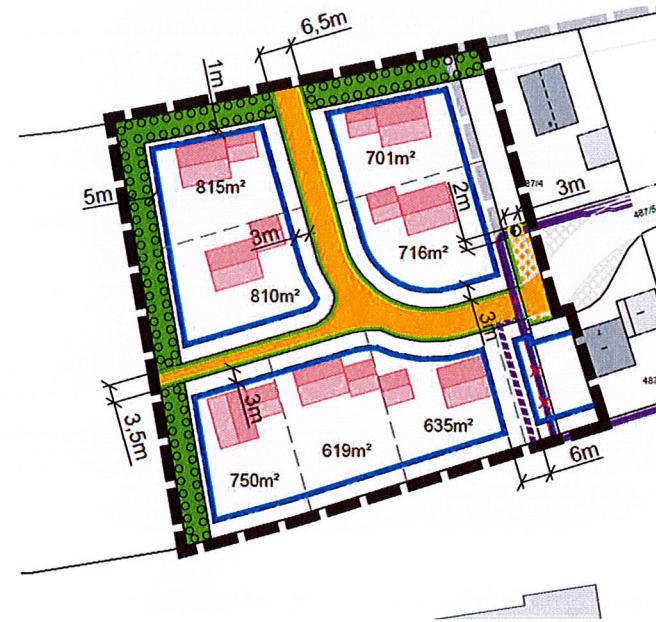
Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Bürgermeister Andreas Zepper schlägt zudem vor, den Planteil des Bebauungsplans noch etwas zu überarbeiten. Die kleinere Bauparzelle im südöstlichen Bereich könnte durch Verlegung des 20kV Kabels der Bayernwerk in Richtung Westen vergrößert werden, um so die Nutzbarkeit zu verbessern.



Neue Variante:



Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ mit den oben genannten Änderungen. Zusätzlich soll der Vorschlag von Bürgermeister Andreas Zepper zur Anpassung des Planteils berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit den oben genannten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges.

Gemeinde Tyrlaching, den 20. November 2025

Ramona Prams
Ramona Prams
Schriftführerin

