

---

des Gemeinderates Tyrlaching am **12. April 2023 im Bürgersaal Tyrlaching.**

---

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Zepper

Gemeinderatsmitglieder: 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: Stefan Klinger  
Josef Schuster

Die 13 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:

Marcus Hansen  
Carola Unterhitzenberger

Schriftführerin: Uschi Hansen

*Die Sitzung war öffentlich.*

---

**5. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellenstraße“,  
erneute Abwägung der Stellungnahme von Herrn Adrian Maier (Tiefe der Zufahrt  
für Garagen), ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Die abgegebene Stellungnahme von Herrn Adrian Maier zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost / Hochfellenstraße“ wird erneut wie folgt abgewogen:

**1. Maier Adrian, Rainbichlweg 8, 84558 Tyrlaching (Eigentümer Parzelle 28),  
Stellungnahme vom 13.10.2022:**

„In Zeiten knappen Wohnraumes ist eine Erhöhung der Anzahl der maximalen Wohneinheiten generell zu begrüßen. Insbesondere gilt dies für Änderungen nach Fertigstellung eines Hauses, was zeigt, dass der Gemeinderat im Bereich der Innenentwicklung das Gemeinwohl im Sinn hat. Hier geschieht dies mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellnstraße“.

Zur Unterbringung der zusätzlichen Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs wird eine zweite Grenzbebauung mit Garage oder Carport auf Parzelle 26 ermöglicht, wie in Text und Plan zur 5. Änderung ausgeführt.

Gleiches wird auf der unbebauten Parzelle 27 ermöglicht – inklusive der Möglichkeit Garagen und Carports ebenfalls an zwei Grundstücksgrenzen zu bauen.

In der Folge besteht auf den Parzellen 27 und 29 jeweils die Möglichkeit einer Grenzbebauung zu Parzelle 28. Dieser Umstand stellt eine Beeinträchtigung der Parzelle 28 dar.

Diese Beeinträchtigung ist auszugleichen! Dazu ist das Gespräch mit allen beteiligten Parteien zu suchen!

*Abwägung der Gemeinde vom 08.03.2023:*

*Das zusätzliche südliche Baufenster für Garagen und Carports auf der Flur-Nr. 172/13, Gemarkung Tyrlaching wird aus der Planung rausgenommen.*

„Des Weiteren ist die im Plan gezeichnete Fläche für Garagen und Carports widersprüchlich zu textlichen Festsetzung: Während laut dieser ein Abstand von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, ist in jenem ein Abstand von nur ca. einem Meter zu erkennen. Ein Bereich der Grundstückszufahrt ist nicht ausgewiesen. Der 5-m-Abstand ist im gesamten betroffenen Baugebiet ein für alle einzuhaltender Standard.

Der 5-m-Abstand ist darüber hinaus äußerst sinnvoll für die Verkehrssicherheit: So ist zum einen eine Ausfahrt aus der Garage selbst mit guter Sicht möglich. Zum anderen kann bei der Ausfahrt aus Parzelle 27 (wo die 5-m-Regel offensichtlich gilt) mit genügend Sicht ausgefahren werden. Eine Erlaubnis für eine Errichtung straßennaher und sichteinschränkender Bebauung würde die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer vom Autofahrer bis zum Fußgänger (hier sind vor allem Kinder zu schützen) bedeutend beeinträchtigen.

Der o. g. Widerspruch ist in einer für alle einheitlichen Art und im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs aufzulösen! Der Bereich der Grundstückszufahrt ist dafür auszuweisen! Bei einer etwaigen Neupositionierung der Straßenbeleuchtung sind die Anlieger mit einzubeziehen!“

Abwägung der Gemeinde vom 12.04.2023:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Bürgermeister Andreas Zepper berichtet dem Gemeinderat, dass der Gemeinde mittlerweile Pläne für die geplante Errichtung eines Carports mit Geräteschuppen auf dem Grundstück Hochfellnstraße 9 vorliegen. Hierfür wurde in der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Baufenster eingeplant, das einen 1-m-Abstand zur Straße hin festsetzt. Nach Ansicht der Gemeinde ist durch die Grenzbebauung mit einem Carport ein Abstand von 1 m ausreichend, um sowohl die Einfahrtsituation als auch die Sicht zu gewährleisten. Weil kein Garagentor vorhanden ist, kann auf das Vorhandensein der Zu- und Abfahrten verzichtet werden. In der GaStellV wird zudem auch nur bei Garagen eine Mindesttiefe für Zu- und Abfahrten geregelt.

Eine entsprechende Anpassung in Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wird vorgenommen.

Planung Carport:



Die Bereiche für die Grundstückszufahrten werden im Planteil ergänzt.  
Eine Versetzung der Straßenbeleuchtung Richtung Grundstücksgrenze wird vorgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Abwägung der Stellungnahme von Herrn Maier wie oben aufgeführt. Zudem beschließt der Gemeinderat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellnstraße“ mit oben genannten Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

GR Ludwig Unterhitzenberger nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil (persönliche Beteiligung).

**Für die Richtigkeit des Auszuges.**

Gemeinde Tyrlaching, den 19. April 2023

*Hansen*

Uschi Hansen  
Schriftführerin

