

**Auszug aus der  
NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG**

**Nr. 03/2023**

---

---

des Gemeinderates Tyrlaching am **8. März 2023 im Pfarrsaal Tyrlaching.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Zepper

Gemeinderatsmitglieder: Wolfgang Auer  
Hermann Bauer  
Elfriede Eder  
Patrick Keller  
Stefan Klinger  
Maria Maier ab Tagesordnungsp. 5  
Lothar Müller  
Josef Schuster  
Alexandra Uhrmann  
Ludwig Unterhitzenberger  
Dagmar Zimmermann  
Matthias Wolferstetter

Die 13 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Außerdem anwesend:

Marcus Hansen  
Carola Unterhitzenberger

Schriftführerin: Inge Heckmann

*Die Sitzung war öffentlich.*

---

**5. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellenstraße“,  
Abwägung der Stellungnahmen, ggf. Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellenstraße“ wurde in der Zeit vom 14.09.2022 bis einschließlich 13.10.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahme gefasst:

<p><b>1. Maier Adrian, Rainbichlweg 8, 84558 Tyrlaching (Eigentümer Parzelle 28), Stellungnahme vom 13.10.2022:</b></p>
---

„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:

*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 5m-Abstand ist im gesamten betroffenen Baugebiet ein für alle einzuhaltender Standard.

Der 5m-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 5m-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:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

*Das zusätzliche südliche Baufenster für Garagen und Carports auf der Flur-Nr. 172/12, Gemarkung Tyrlaching wird in das Baugrundstück auf 5 m hineingerückt, um die Tiefe der Zufahrt einhalten zu können. Somit wird*

*auch den Sichtverhältnissen Rechnung getragen. Zudem werden die Bereiche für die Grundstückszufahrten im Planteil ergänzt.  
Eine Versetzung der Straßenbeleuchtung ist derzeit nicht geplant.*

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

**1. Landratsamt Altötting – Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 09.09.2022:**

„Seitens der Kreisheimatpflege bestehen keine Einwände gegen die 5. Änderung des BBPl Nr. 5 „Tyrlaching Südost/Hochfellnstraße“.“

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**2. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 13.09.2022:**

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Das bereits zum Großteil bebaute Plangebiet liegt innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs der Gemeinde, südöstlich der Hochfellnstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 172/12 und 172/13 der Gemarkung Tyrlaching sollen u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden, um im Rahmen einer Nachverdichtung die Errichtung von max. 3 Wohneinheiten mit jeweils 2 Stellplätzen, davon mind. eine Garage/Carport, zu ermöglichen.

**Ergebnis**

Die vorliegende Änderung des o.g. Bebauungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Südostoberbayern B II 1 G.“

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**3. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stellungnahme vom 19.09.2022:**

„Der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.“

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**4. Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.09.2022 und 12.10.2022:**

Jeweils „Keine Äußerung“

**5. Stadt Tittmoning, Stellungnahme vom 22.09.2022:**

„Die Belange der Stadt Tittmoning werden durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet "Tyrlaching Südost/Hochfellnstraße" nicht berührt. Mit der vorliegenden Planung besteht daher Einverständnis.“

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**6. Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.09.2022:**

„Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost / Hochfellnstraße“ sind keine immissionsschutzfachlichen Belange betroffen.“

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.*

**7. Landratsamt Altötting – Bodenschutz, Stellungnahme vom 06.10.2022:**

„Keine Äußerung“

**8. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Stellungnahme vom 06.10.2022:**

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

- entfällt -

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**

- entfällt -

**3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)**

- entfällt -

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

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse 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.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist 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.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 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 Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu

nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

#### 4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

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

##### 4.3.1 Schmutzwasser

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

##### 4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
- Flächdächer sind zu begrünen.
- Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei

oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

#### 4.3.3 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.

#### 4.3.4 Berücksichtigung des Klimawandels

Anlagen zum Umgang mit Abwasser können Starkregen nur bis zu der in der Bemessung berücksichtigten Jährlichkeit abführen. Die Überprüfung der Kanalisation und Ermittlung etwaiger Schwachstellen durch die Kommune wird angeraten.

#### 4.4 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.

Das Landratsamt Altötting erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

#### Abwägung der Gemeinde:

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. In der abgegebenen Stellungnahme werden lediglich sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht, die soweit zutreffend in der Planung berücksichtigt sind.*

**9. Landratsamt Altötting – SG 52 Hochbau, Stellungnahme vom 30.09.2022:**

„Keine Äußerung“

**10. Landratsamt Altötting – SG 51 Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 22.09.2022:**

„Keine Äußerung“

**11. Landratsamt Altötting – SG 52 Tiefbau, Stellungnahme vom 07.09.2022:**

„Keine Äußerung“

**12. Landratsamt Altötting – SG 53 Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau:**

„Keine Äußerung“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Tyrlaching Südost – Hochfellnstraße“ mit oben genannten Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:** 12 : 0

Gemeinderatsmitglied Unterhitzberger Ludwig nimmt an der Beratung und Beschlussfassung aufgrund persönlicher Beteiligung nicht teil.

**Für die Richtigkeit des Auszuges.**

Gemeinde Tyrlaching, den 14. März 2023

Inge Heckmann  
Schriftführerin

