

---

Gemeinde Irschenberg

Landkreis Miesbach

---



Bebauungsplan Nr. 14

„Gewerbegebiet Salzhub“

Begründung zur 19. Änderung des Bebauungsplans

**werkbureau** \_ Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T +49(0)89\_3195432 | F +49(0)89\_31971207  
Mail [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

München, 20.11.2018

## 1. Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Änderungsbereich
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
- 1.5 Topographie
- 1.6 Boden und Grundwasserstand
- 1.7 Arten und Biotopausstattung
- 1.8 Denkmäler
- 1.9 Erschließung

## 2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 2.5 Immissionsschutz
- 2.6 Stellplätze und Garagen, Zufahrten zu Grundstücken
- 2.7 Sonstige Festsetzungen

## 3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Wasserversorgung
- 3.2 Abwasserentsorgung
- 3.3 Elektroversorgung
- 3.4 Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen
- 3.5 Erdgasversorgung

## 4. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Anlass der Planung

Zur Stärkung und Sicherung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Irschenberg beschließt der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde, den BBPL für das Gewerbegebiet Salzhub zu ändern.

Die überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde Irschenberg bemüht sich, dem fortschreitenden Strukturwandel in der Landwirtschaft,- mit damit einhergehendem Verlust von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen. Das Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich soll durch die Erweiterungsmaßnahme gesichert und gestärkt werden.

### 1.2 Änderungsbereich

Die Änderung im Geltungsbereich des BBPL betrifft die Gebietsfläche II und umfasst hier die Flurnummer 2961, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche mit einer Größe von ca. 2.660 m<sup>2</sup> wird in den Geltungsbereich einbezogen.

### 1.3 Planungsvorgaben

#### – Bauleitplanung

Die Gemeinde Irschenberg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2014. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes läuft das 7. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan im Bereich Salzhub. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als GE (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) dargestellt.

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Auf folgende Festlegungen im LEP wird hingewiesen:

Nachhaltige Siedlungsentwicklung:

Die Anbindung neuer Baugebiete an bestehende Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung. Durch die Anbindung werden zudem ein besonders wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt der Versorgungseinrichtungen erreicht und die aus wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten auch für die Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung erforderliche Zahl an zugeordneten Wohneinheiten sichergestellt. Für neue Baugebiete kommen insbesondere Siedlungseinheiten mit vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung in Betracht, weil hierdurch neue Grundversorgungseinrichtungen eingespart werden können.

Für den gewerblichen Siedlungsbereich ist im Rahmen der organischen Siedlungsentwicklung sichergestellt, dass

- der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe gedeckt werden kann,
- darüber hinaus zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitgestellt werden können, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen (z.B. Einzelhandels- und Handwerksbetriebe) erforderlich sind,
- Flächen für Betriebe bereitgestellt werden können, die zur Verbesserung der

Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind,  
– Flächen für Betriebe bereitgestellt werden können, die an besondere Standortbedingungen wie z. B. Rohstoffvorkommen gebunden sind.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gilt es bei der Ausweisung von Gewerbeflächen verstärkt auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs hinzuwirken.

Der Regionalplan Region 17 sagt u.a. folgendes aus:

## 2 Gewerbliche Entwicklung

- 2.1 Z Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen .
- 2.2 Z Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden.
- 2.3 Z Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden . Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.
- 2.4 G Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

Insofern erfüllt der Bebauungsplan die Vorgaben der Raumordnung.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen Standort in der Gemeinde Irschenberg wurde geprüft und verworfen, da am gewählten Standort sowohl die passenden Grundstücksflächen, als auch die komplette technische Infrastruktur zur Verfügung steht und problemlos erweitert werden kann. Durch die Hinzufügung der Erweiterungsflächen an die vorhandenen Gewerbeflächen unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung etc. ist der Eingriff in Natur und Landschaft am gewählten Standort am geringsten.

### 1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei dem Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für bisherige Eingriffe im bestehenden BBPL-Gebiet. Die Fläche ist geprägt durch Binsen und Hochstauden, sowie bachbegleitende Gehölze. Die direkte Umgebung ist geprägt durch die bestehende Gewerbenutzung des angrenzenden Gewerbegebietes.

### 1.5 Topographie

Die Höhenlage des Änderungsbereiches beträgt im Mittel 697 m üNN, und fällt in der Fläche gleichmäßig, im Randbereich steiler nach Westen ab.

### 1.6 Boden und Grundwasserstand

Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden mit gelegentlichen Nagelfluh-Einstreuungen. Zum Grundwasserstand liegen keine exakten Zahlen vor,- auf Grund der Erfahrungen in der Vergangenheit kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die geplanten Maßnahmen nicht in das Grundwasser eingreifen.

### 1.7 Arten und Biotopausstattung

Die nach Westen,- zur freien Landschaft geneigte Gebietsfläche hat aktuell die Funktion einer Ausgleichsfläche zur Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Der Bestand wurde erfasst und aufgenommen. Es handelt sich hier um

- Ruderalflächen mit Binsen, Hochstauden sowie Erlen-Solitärbäumen
- Bachbegleitendes Gehölz, Sumpfwald

Die Belange des Artenschutzes wurden geprüft.

Das insoweit erstellte Gutachten des Büros Umwelt und Planung vom November 2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Bebauungsplanes auch unter artenschutzrechtlichen Vorgaben unbedenklich ist.

## 1.8 Denkmäler

Nördlich, in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Einzeldenkmal, das jedoch keine Wirkung auf das Plangebiet entfaltet.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Irschenberg, Irschenberg
Denkmalliste	<a href="#">Download Denkmäler in Irschenberg</a>
Aktennummer	D-1-82-123-72
Bezeichnung	Wegkapelle
Adresse	Flur Salzhub
Funktion	Wegkapelle, syn. Straßenkapelle
	 
Beschreibung	Wegkapelle, einfacher Satteldachbau, Anfang 19. Jh.; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

## 1.9 Erschließung

Der Änderungsbereich wird über das östlich angrenzende Bestandsgrundstück Fl.-Nr. 2960/3 an die innere Erschließungsstrasse angebunden. Darüber hinaus kann die Erweiterungsfläche direkt an den südlich direkt angrenzenden Wendehammer angebunden werden.

## 2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

### 2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Bebauung in dem Gewerbegebiet unter Bezugnahme auf die vorhandene bauliche Struktur und Topographie behutsam und maßvoll zu erweitern.

Die Anordnung und Ausbildung der Baukörper erfolgt unter Berücksichtigung der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Grünordnung und Erschließung,- bei gleichzeitiger Würdigung der betrieblichen Nutzungsvorgaben und der daraus abzuleitenden Gebäudestrukturen.

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet wird entsprechend seinem Gebietscharakter als GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Änderungsbereich wird Baurecht geschaffen für

- Erweiterung nach Westen in Form einer eingeschößigen Halle mit angeschlossenem 3-geschoßigem Büro- und Sozialtrakt.
- Errichtung von erdgeschossigen Vordächern / Überdachungen im Norden, Osten und Süden

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grund- und Geschossfläche, die in m<sup>2</sup> angegeben wird, festgelegt. Diese Angabe bezieht sich nur auf die Fläche der Baukörper. Die Flächen für Zuwegung, Parkflächen etc. werden in Lage und Größe durch die zeichnerischen Darstellungen im Plan festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe (nach BayBO Art. 6) festgesetzt. Auf Grund des geeigneten Geländes wird sie jedoch,- und insoweit abweichend von der BayBO- gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Die Höhenfestlegung Oberkante Erdgeschoss im Gelände erfolgt durch die Gemeinde Irschenberg.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich zum einen an der Höhe der Bestandsgebäude und an einer städtebaulich wünschenswerten und für die Nutzung der Gebäude sinnvollen Höhe.

### 2.3 Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen erfasst und masslich bestimmt. Hierdurch sind die Bereiche der Grundstücke gekennzeichnet, auf bzw. unterhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Diese masslichen Festlegungen zur zulässigen Grund- und Geschossfläche beziehen sich nur auf das Gebäude.

Zusammen mit den sonstigen anzurechnenden Flächen dürfen die Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8 nicht überschritten werden.

#### 2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Es werden Festsetzungen getroffen zu:

- Gestaltung der unbebauten Flächen
- Anwendung der Pflanzempfehlung des LRA Miesbach
- Eingrünung und Ausführung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers

#### 2.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich des Gewerbegebietes hält einen Mindestabstand von 200 m zur südlich davor verlaufenden BAB ein. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Grenzwerte für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Gebäude im Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Die eingeschränkt zulässigen Betriebswohnungen haben ein höheres Schutzbedürfnis, deshalb hat der Bauherr durch ein schalltechnisches Gutachten den Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (d.h. 0,5 m vor den Fensteröffnungen aller schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräume) eingehalten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen sind vorgeschrieben.

#### 2.6 Stellplätze

Die für die Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen Grundstücken in den hierfür vorgesehene Flächen nachzuweisen.

#### 2.7 Sonstige Festsetzungen

Zur Einfügung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen getroffen hinsichtlich:

- Höhenlage des Gebäudes
- Dachform und Dachneigung
- Dachdeckung, Dachfenster
- Dacheinschnitte, Dachgauben
- Fassadengestaltung

### 3. Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der kommunale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Irschenberg. Die Versorgung ist gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich in der Erschließungsstrasse. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.



### 3.2 Abwasserentsorgung

Innerhalb des Plangebiets ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen. Das Kanalsystem ist für die anfallenden Mengen ausgelegt. Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Da der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist, wird das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Grün-, Hof- und Verkehrsflächen in einem Kanal gesammelt und in ein Behandlungs- und Rückhaltebecken eingeleitet. Nach Absetzung und Behandlung wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Krinninger Bach eingeleitet. Diese Einleitung wurde nach entsprechendem Antrag der Gemeinde am 16.07.2015 wasserrechtlich genehmigt.

### 3.3 Elektroversorgung

Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsunternehmens,- im Plangebiet werden die Kabelnetze im Erdreich verlegt.

### 3.4 Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprechnetz der Gemeinde Irschenberg angeschlossen. Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Plangebiet werden die Kabelnetze im Erdreich verlegt.

### 3.5 Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung des zuständigen Versorgungsunternehmens angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich in der Erschließungsstrasse.

## 4.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017](#) (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)