



**Niederschrift**  
über die Sitzung des Gemeinderates  
vom 13. Mai 2019  
im Rathaus in Irschenberg

Vorsitzender: 2. Bürgermeister Klaus Meixner

TeilnehmerInnen:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Maria Drexl         | <input checked="" type="checkbox"/> Josef Kröll    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Martin Eberhard     | <input checked="" type="checkbox"/> Hans Maier     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Marinus Eyraier     | <input checked="" type="checkbox"/> Thomas Niggel  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Christine Gasteiger | <input checked="" type="checkbox"/> Hans Nirschl   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dr. Franz Gasteiger | <input type="checkbox"/> Franz Nirschl             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Regina Gruber       | <input checked="" type="checkbox"/> Thomas Stadler |
| <input checked="" type="checkbox"/> Christian Harrasser | <input type="checkbox"/> Klaus Waldschütz          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Klaus Kirchberger   |  |

Alle Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen.

Gemeinderat Franz Nirschl und Klaus Waldschütz fehlen entschuldigt.

Meixner \_\_\_\_\_

Vorsitzender

Mahr \_\_\_\_\_

Schriftführerin



## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.04.2019
2. Antrag aus der Bürgerversammlung – Lärmschutz Buchbichl
3. Antrag aus der Bürgerversammlung – Geruchsbelästigung durch Kaffeerösterei Dinzler
4. Bauanträge
  - a) Bauantrag für Gastraumerweiterung der Gaststätte – McDonalds GmbH, FlurNr. 385/1 Gemarkung Irschenberg - Wendling
  - b) Bauantrag für den Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen anstelle des landwirtschaftlichen Gebäudeteils, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle mit Heutrocknungsanlage, Neubau Carport, Abbruch Futterbergehalle, FlurNr. 1263 Gemarkung Irschenberg, Obholz
  - c) 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Postwirt“ - Aufstellungsbeschluss
  - d) 21. Änderung Bebauungsplan Salzhub - Auslegungsbeschluss
  - e) Bauantrag für den Neubau eines Carports, FlurNr. 2154 Gemarkung Niklasreuth - Kleinhub
  - f) Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch für den Abbruch des bestehenden Wirtschaftsteil, Neubau von zwei Wohneinheiten, Errichtung eines Schuppens mit Garagen und Heizraum, FlurNr. 1242 Gemarkung Reichersdorf - Riedgasteig
  - g) Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte, FlurNr. 1552 Gemarkung Parsberg - Schwaig
  - h) Antrag auf Vorbescheid zur Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte, FlurNr. 1552/1 Gemarkung Parsberg - Schwaig
5. Bekanntgaben des Bürgermeisters
6. Wünsche und Anträge



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2019

Der Gemeinderat war damit einverstanden, den TOP 4 i) Bauantrag: Ändern der grafischen Inhalte in den vorhandenen Leuchtreklamekästen mit Logo des Vormieters „Fa. Güdel“ gegen Logos des neuen Mieters der Fa. ETC - High End System - Fl.Nr. 2959/3 Gemarkung Irschenberg - Salzhub auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Der Gemeinderat war damit einverstanden, den TOP 4j), Tekturantrag zum Bauantrag Neubau Pfarrheim zur Lage der Stellplätze 4-6 auf die Tagesordnung aufzunehmen.

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.04.2019

Hans Maier beantragt, dass im Protokoll unter TOP 9 folgendes aufgenommen wird: „Hans Maier hat mit einem sachlichen Einwand seine Bedenken geäußert“.

TOP 2 Antrag aus der Bürgerversammlung – Lärmschutz Buchbichl

Eine Anwohnerin aus Buchbichl stellte in der Bürgerversammlung einen Antrag für einen Lärmschutz zur Bundesstraße hin. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Rosenheim wurde uns mitgeteilt, dass die Anwohnerin die Möglichkeit hat, einen formlosen Antrag auf Lärmsanierung beim Staatlichen Bauamt über das Kontaktformular zu stellen.

Die Überprüfung (Berechnung der Emissionswerte) erfolgt anhand der Entfernung des Gebäudes zur Straße, Baujahr des Gebäudes und der Lärmbelästigung.

Die Anwohnerin wird darüber schriftlich informiert.

TOP 3 Antrag aus der Bürgerversammlung - Geruchsbelästigung durch Kaffeerösterei Dinzler

Klaus Meixner berichtete, dass die Firma Dinzler plant, dass in diesem Jahr die Rösterei mit einem neuen Ofen ausgestattet wird. Durch eine neue Technik ist mit Verbesserungen bei der Abluft zu rechnen. Der bisherige Filter wird durch einen Biofilter ausgetauscht. Es wird mit einer Verbesserung der Luftemission gerechnet. Die festgelegten Grenzwerte und die Auflagen des Emissionsschutzes wurden bisher immer eingehalten.

TOP 4 Bauanträge

a) Bauantrag für Gastraumerweiterung der Gaststätte -McDonalds GmbH, FlurNr. 385/1 Gemarkung Irschenberg - Wendling

Es ist eine Gastraumerweiterung am südlichen Eingangsbereich, ein Anbau des Kühlhauses im westlichen Bereich sowie die Erweiterung des Drive-Schalters im nördlichen Bereiche des bestehenden Gebäudes beantragt. Das Vorhaben liegt innerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten. Es sind 73 Stellplätze laut Stellplatznachweis gefordert; es existieren bereits 118 Stellplätze auf dem Grundstück.

b) Bauantrag für den Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen anstelle des landwirtschaftlichen Gebäudeteils, Neubau landwirtschaftliche Maschinenhalle mit Heutrocknungsanlage, Neubau Carport, Abbruch Futterbergehalle, FlurNr. 1263 Gemarkung Irschenberg -Obholz

Der Bauherr hat den Neubau eines Wohngebäudes anstelle des landwirtschaftlichen Gebäudes mit den Maßen von 14,65m x 12,49m sowie die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit den Maßen von 38,5m x 12,82m sowie einen Carport mit den Maßen von 18,22m x 6,04m beantragt.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2019

---

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und wird abschließend hinsichtlich Privilegierung vom Amt für Landwirtschaft und Forsten geprüft.  
Es befindet sich kein gewidmeter Weg auf dem Grundstück.

c) 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Postwirt“ - Aufstellungsbeschluss.

Den Gemeinderäten wird mitgeteilt, dass nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Der Bauherr ist mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung einverstanden.

Die Architektin stellt dem Gemeinderat das Vorhaben „Postwirt“ vor. Es sollen 3 Gebäude statt 1 massiven Wohngebäude entstehen. Das Vorhaben soll für das Ortsbild verträglicher. Das vorgestellte Model befindet sich derzeit im Vorentwurfsstadium. Es können Wohnungen mit Gärten, Haus in Haus-Wohnungen, vor allen Dingen hellere und damit attraktivere Wohnungen angeboten werden, da diese nach Ost/West statt Norden ausgerichtet sind. Durch die neue Planung werden die Baugrenzen überschritten, die Zufahrt zur Tiefgarage wird geändert sowie der im Bebauungsplan festgesetzte Buswendeplatz entfällt. Dadurch wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Hans Nirschl hat von dem Vorhaben mit drei Gebäuden einen positiven Eindruck. Dieses soll auf alle Fälle unterstützen werden. Klaus Meixner ergänzt, dass die 3 Baukörper mit Ost/West-Ausrichtung der Wohnungen eine bessere Lösung darbieten, als die ursprüngliche T-Form des Gebäudes.

Hans Maier spricht sich gegen die vorgestellte Planung aus. Seiner Meinung nach soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Außerdem ist die Anzahl der Wohnungen um fast ein Drittel angestiegen. Für die erforderliche Infrastruktur wie Wasser und Kanal soll eine Nachfolgekostenvereinbarung mit dem Bauherren geschaffen werden. Gleichzeitig befürchtet er, dass die Baumaßnahme nicht umgesetzt wird.

Die Projektleiterin erläutert die steigende Kostenentwicklung der Wohnungen und dass das Vorhaben zeitnah durchgeführt werden soll, um eine weitere Kostensteigerung zu vermeiden. Seitens der Verwaltung wird erklärt, dass die Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal nach der geltenden Satzung abgerechnet werden und keine Nachfolgekostenvereinbarung erforderlich ist. Hans Nirschl weist darauf hin, dass sich an der Personenzahl der Anwohner durch verschiedene Wohnungsgrößen nicht viel ändern wird, da in der Regel in kleinen Wohnungen wenige Personen und in großen Wohnungen viele Personen leben. Hans Maier sieht die Bebauung des Anwesens mit Wohngebäuden problematisch, da dieses im Außenbereich liegt. Klaus Meixner verliest den Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2015. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde aus dem Sondergebiet Fremdenbeherbergung ein Allgemeines Wohngebiet und wurde damit dem Innenbereich zugeführt. Hans Nirschl, Franz Gasteiger und Regina Gruber können die Einwände von Hans Maier nicht nachvollziehen. Die Gemeinde ist froh, dass nun endlich gebaut wird und dazu noch mit einer guten Lösung.

d) 21. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „Salzhub“ - Auslegungsbeschluss

In seiner Sitzung vom 12.11.2018 hat der Gemeinderat die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Salzhub“ beschlossen, um für die auf dem Grundstück, FlurNr. 2959/31 Gemarkung Irschenberg betriebsnotwendige Errichtung der Betriebstankstelle mit Waschplatz um im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung Baurecht zu schaffen.

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2019

- e) Bauantrag für den Neubau eines Carports, FlurNr. 2154 Gemarkung Niklasreuth - Kleinhub  
Der Bauherr hat die Errichtung eines Carports mit den Maßen von 11m x 6m anstelle des Fahrsilos beantragt. Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Garage dient dem privaten Zweck und öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.
- f) Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch des bestehenden Wirtschaftsteils, Neubau von zwei Wohneinheiten, Errichtung eines Schuppens mit Garagen und Heizraum, FlurNr. 1242 Gemarkung Reichersdorf - Riedgasteig  
Der Bauherr beabsichtigt den bestehenden Wirtschaftsteil abzurechen und einen Neubau mit zwei Wohneinheiten sowie einen Schuppen mit Garage und Heizraum zu errichten. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, hat der Bauherr bereits Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach sowie dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege genommen.
- g) Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte, FlurNr. 1552 Gemarkung Parsberg - Schwaig  
Der Bauherr beabsichtigt die Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte. Es entsteht ein Gebäude mit einem einheitlichen First.
- h) Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte, FlurNr. 1552/1 Gemarkung Parsberg - Schwaig  
Der Bauherr beabsichtigt die Sanierung und Änderung der bestehenden Doppelhaushälfte. Es entsteht ein Gebäude mit einem einheitlichen First.
- i) Bauantrag: Ändern der grafischen Inhalte in den vorhandenen Leuchtreklamekästen mit Logo des Vormieters „Fa. Güdel“ gegen Logos des neuen Mieters der Fa. ETC - High End System - FlurNr. 2959/3 Gemarkung Irschenberg - Salzhub  
Der neue Mieter, Fa. ETC - High End System hat die Änderung des Logos beantragt.
- j) Tekturantrag zum Bauantrag Neubau Pfarrheim Lage der Stellplätze 4-6  
Das Landratsamt Miesbach hat die Anordnung der Parkplätze vor dem Pfarrheim bemängelt. Hierzu wurde eine Tekturplanung mit einer geänderten Lage der Stellplätze 4-6 eingereicht.

TOP 5 Bekanntgaben des Bürgermeisters

keine

TOP 6 Wünsche und Anträge

keine