



Niederschrift
über die Sitzung des Gemeinderates
vom 16. September 2019
im Rathaus in Irschenberg

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Klaus Meixner

TeilnehmerInnen:

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

Meixner _____

Vorsitzender

Dinges _____

Schriftführerin



Tagesordnung

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.07.2019
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 08.07.2019
3. Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts
4. Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderats
5. Benennung der Ausschussmitglieder
6. Anpassung der Gebührensatzung für den gemeindlichen Kindergarten Niklasreuth
7. Bauanträge
 - a) Bauantrag für den Anbau eines Heutrocknungsraumes auf FlurNr. 737 Gemarkung Irschenberg – Flur Leiten
 - b) Bauantrag für den Einbau einer Wohnung in ein landwirtschaftliches Anwesen auf FlurNr. 1933 Gemarkung Irschenberg -Hackling
 - c) Tektur zur Gastraumerweiterung eines Restaurants in Wendling
 - d) Errichtung einer Wasserstoffgasfüllanlage, Wendling
 - e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Breitensteinstraße
8. Einbeziehungssatzung Aufham – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
9. 2. Änderung der Außenbereichssatzung Sperlasberg – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
10. Außenbereichssatzung Wöllkam – Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss
11. Sondergebiet Transport – Abwägung und Verfahrensänderung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
12. Antrag auf Umbenennung des Ortsteils Karrenhub in Kornhub
13. 2. Änderung des Bebauungsplans Postwirt - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
14. Mitgliedschaft der Gemeinde Irschenberg im VHS Verbund Oberland
15. Bekanntgaben des Bürgermeisters
16. Wünsche und Anträge



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Pfarrer Tadeusz begrüßte den Gemeinderat im neuen Pfarrsaal.

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 15.07.2019
Der Gemeinderat genehmigte die Niederschrift vom 15.07.2019.

TOP 2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 08.07.2019
Der Gemeinderat genehmigte die Niederschrift vom 08.07.2019.

TOP 3 Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

Der Gemeinderat möchte zur Bearbeitung einzelner Themen wieder Ausschüsse einführen. Hierzu ist die Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen über das örtl. Gemeindeverfassungsrecht notwendig. Der neue Textentwurf wurde den Räten vorgelegt. Es werden wieder ein Bauausschuss (6 Mitglieder), ein Finanzausschuss (6 Mitglieder) und ein Straßenausschuss (4 Mitglieder) eingeführt.

Bürgermeister Klaus Meixner erläuterte die Vorteile der Ausschüsse. Diese werden eine beratende Funktion haben. Der Bauausschuss wird anstelle der beratenden Sitzung durchgeführt. Die erste Bauausschusssitzung findet im Oktober statt. Das Protokoll der Bauausschusssitzung wird an alle Gemeinderatsmitglieder versandt, damit in der nächsten Gemeinderatssitzung darüber abgestimmt werden kann.

Frau Dinges erklärte, dass für den Bauausschuss 6 Mitglieder, für den Finanzausschuss 6 Mitglieder und für den Straßenausschuss 4 Mitglieder neben dem 1. Bürgermeister erforderlich sind.

Ein entsprechender Entwurf der Geschäftsordnung wurde bereits an die Gemeinderäte verteilt.

Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechtes in der vorliegenden Fassung. Die geänderte Fassung tritt zum 01.10.2019 in Kraft.

TOP 4 Änderung der Geschäftsordnung

Zur Einführung der Ausschüsse wird auch die Geschäftsordnung des Gemeinderats angepasst. Die Aufgaben der beratenden Ausschüsse sind näher aufgelistet. Ein Textentwurf liegt jedem Gemeinderat vor. Den Vorsitz im Bau-, Finanz- und Straßenausschuss führt der 1. Bürgermeister, im Rechnungsprüfungsausschuss der 2. Bürgermeister. Es sollen keine Stellvertreter für die Ausschüsse benannt werden.

Der Gemeinderat beschließt den vorliegenden Entwurf der Geschäftsordnung als Satzung.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

TOP 5 Benennung der Ausschussmitglieder

Die Fraktionen benennen folgende Mitglieder für die Ausschüsse:

Bauausschuss:

CSU (2):	Hartmann Rainer, Harrasser Christian
FW Irschenberg / Reichersdorf (2):	Nirschl Franz, Eyraimer Marinus
FW Niklasreuth (1):	Gasteiger Franz
Aktive Bürger (1):	Maier Hans

Finanzausschuss:

CSU (2):	Kröll Josef, Waldschütz Klaus
FW Irschenberg / Reichersdorf (2):	Eyraimer Marinus, Nirschl Hans
FW Niklasreuth (1):	Drexl Maria
Aktive Bürger (1):	Eberhard Martin

Straßenausschuss:

CSU (1):	Niggel Tom
FW Irschenberg / Reichersdorf (2):	Stadler Thomas, Gruber Regina
FW Niklasreuth (1):	Kirchberger Klaus

Nachbesetzung Rechnungsprüfungsausschuss:

FW Niklasreuth:	Gasteiger Christine
-----------------	---------------------

Im Rechnungsprüfungsausschuss wechselt Nirschl Franz Anian für Eyraimer Marinus.

TOP 6 Anpassung der Gebührensatzung für den gemeindlichen Kindergarten Niklasreuth

Seit Einführung des Elternbeitragszuschusses muss es eine Staffelung in den Gebühren geben. Dies ist laut BayKiBiG wie folgt umzusetzen: Die Gebührenstufen müssen einen Unterschied von mindestens 10 % in den Gebührensätzen haben. Daraus ergibt sich ein Betrag von 87 € für eine Buchungszeit zwischen 3-4 Stunden und 96 € für 4-5 Stunden. Bei einer Buchungszeit von 5 – 6 Stunden beträgt die Gebühr 106 €.

Um sich einen Kindergartenplatz teilen zu können, wird die Möglichkeit einer 50% Ermäßigung in die Satzung mit aufgenommen.

Der Gemeinderat beschließt die 13. Änderung der Gebührensatzung für den gemeindlichen Kindergarten Niklasreuth.

TOP 7a) Bauantrag für den Anbau eines Heutrocknungsraumes auf FlurNr. 737 Gemarkung Irschenberg - Flur Leiten

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück mit der FlurNr. 737 Gemarkung Irschenberg den Anbau eines Heutrocknungsraums mit den Maßen von 10m x 10m an das bestehende landwirtschaftliche Gebäude.



TOP 7b) Bauantrag für den Einbau einer Wohnung in ein landwirtschaftliches Anwesen auf FlurNr. 1933 Gemarkung Irschenberg - Hackling

Der Bauherr hat auf dem Grundstück mit der FlurNr. 1933 der Gemarkung Irschenberg den Einbau einer Wohnung in das bestehende landwirtschaftliche Gebäude beantragt. Das Vorhaben wurde seitens der Gemeinde bereits mit dem Landratsamt Miesbach abgesprochen. Das Amt für Landwirtschaft muss den Bauantrag zur Nutzungsänderung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Teils eines Gebäudes dahingehend positiv bewerten, dass dieser für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt wird und dafür kein Ersatz an anderer Stelle entsteht.

Mängel am Gebäude müssen vorhanden sein und sind nachzuweisen. Gleichzeitig ist ein schriftlicher Nachweis zu erbringen, dass die Kosten für eine Sanierung des bestehenden Gebäudes höher sind, als die Kosten für eine Neuerrichtung.

Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. Das umfasst auch die Änderung der Fassade für Fenster und Türen. Neue Balkone sind aus dieser Vorschrift heraus aber nicht möglich, zudem muss der Wirtschaftsteil auch als solcher danach wieder in Erscheinung treten.

TOP 7c) Tektur zur Gastrauerweiterung eines Restaurants in Wendling

Der Bauherr hat nach Aufforderung durch das Landratsamt Miesbach eine Tekturplanung eingereicht. Der Anbau ist mit Satteldach statt mit einem Pultdach zu versehen. Da das Glasdach im Süden und Osten die Baugrenzen geringfügig überragt, wird eine Befreiung beantragt.

Ebenso wird die GRZ überschritten, weshalb eine Befreiung erforderlich ist.

Josef Kröll fügt hinzu, dass die Gemeinde den Bauherrn auffordern soll, dass vor Ort aufgeräumt wird.

TOP 7d) Errichtung einer Wasserstoffgasfüllanlage, Wendling

Es ist die Errichtung einer Wasserstoffgasfüllanlage mit den Maßen von ca. 8,50m x 12m durch die H2 Mobility Deutschland in Wendling auf FlurNr. 365/7 Gemarkung Irschenberg geplant. Die Technik und Zapfsäulen werden in der bestehenden OMV integriert, im nordöstlichen Teil des Grundstückes. Damit ist der Standort Irschenberg der bisher einzige im Landkreis Miesbach, der diese neue Technologie zur Versorgung anbieten kann.

Bürgermeister Klaus Meixner erläuterte anhand des Lageplans den genauen Standort der geplanten Anlage.

TOP 7e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Breitensteinstraße

Der Bauherr hat die Errichtung eines Neubaus eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf der FlurNr. 17 Gemarkung Irschenberg beantragt. Dem Vorhaben geht ein genehmigter Vorbescheid voraus. Das Vorhaben ist dem Innenbereich zuzuordnen und muss sich in die umliegende Bebauung einfügen. Bürgermeister Meixner erläutert die Lage des geplanten Bauvorhabens. Ein Termin



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

wegen der Gestaltung der Fenster konnte leider nicht stattfinden. Franz Nirschl gefällt die Planung. Die Gestaltung der Fenster störe nicht. Hans Maier ergänzte, dass das Vorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) liegt und sich lediglich in die umliegende Bebauung einfügen muss.

Die Forderung nach einem Gehweg wird in der Oktobersitzung besprochen.

Aufgrund der Anwesenheit von Frau Architektin Stenzel vom Architekturbüro Blaesig wird der TOP 13 - Bebauungsplan Postwirt – vorgezogen.

TOP 13 2. Änderung des Bebauungsplans Postwirt - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.07.2019 bis 02.09.2019 statt. Es gingen folgende Stellungnahmen und Einwendungen ein:

Markt Bruckmühl

vom 22.07.2019

Keine Bedenken

Bayernwerke

vom 22.07.2019

Gegen das Planvorhaben besteht von unserer Seite keine Einwände.

Planungsverband Region Oberland

vom 23.07.2019

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.07.2019 an.

Siehe Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 23.07.2019

Regierung von Oberbayern

vom 23.07.2019

Planung

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand von Irschenberg, westlich der Miesbacher Straße und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde Irschenberg plant den Bebauungsplan „Postwirt im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 18 (Gmkg. Irschenberg) zu ändern, um an Stelle des bestehenden Gasthofs die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden zu ermöglichen. Das Areal soll als Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO festgesetzt werden.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste, ortsbildverträgliche Baugestaltung zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm(LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) BII 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.



Abwägung des Gemeinderates:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt.

Immissionsschutz

Unmittelbar westlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße MB 1, daher können geräuschbedingte Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Abwägung des Gemeinderates:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde werden die Erkenntnisse aus der Schallimmissionsprognose in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Bewertung

Die Planung steht bei der Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Vom 13.08.2019

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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 des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Hinweise wird ein Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ aufgenommen.



Energienetze Bayern

Vom 05.08.2019

Keine Bedenken

LBV Miesbach

Vom 16.08.2019

Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 19.07.2019 per E-Mail zugesandten Unterlagen, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden“ z. B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. Neuesten aktuellen Erkenntnissen. Info: (www.vonkuester.de)

Als zeitgemäßen Beitrag zum Hochwasser- und Klimaschutz sollte die Renaturierung der Wendlinger Filze (Jedlinger Filze zu ca. 70% fertig gestellt) angestrebt werden!
(Abgeschlossene Planung vorhanden!)

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In die Hinweise wird auf die Nistmöglichkeiten für Vögel und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen hingewiesen.



Landratsamt Miesbach

vom 21.08.2019

Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Ausführungsplanung ist eine Rücksprache vom Fachplaner mit der zuständigen Stelle im Landratsamt Miesbach geplant.



Einwendungen

Die Flurnummer 18 Gemarkung Irschenberg, liegt direkt an der vielbefahrenen Miesbacher Straße. Zu dem kommt hinzu, dass die Miesbacher Straße an dieser Stelle eine sehr enge Kurve ($>90^\circ$) und eine starke Steigung ($>10^\circ$) hat. Dies führt zu erhöhten Immissionen an den geplanten Wohnhäusern, welche teilweise auch über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung liegen (Tag=70, Nacht=60 dB(A)).

Rechtsgrundlagen

Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV).

Schreiben des StMI vom 25.07.2014 von Dr. Parzefall - Lärmschutz in der Bauleitplanung - Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Aufbauend auf den Festsetzungsvorschlägen, aus den nachgereichten Plänen vom 12.08.2019 zur Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. 18067_V1_SIS) vom 10.07.2019, sollten folgende Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen werden.

- Konsequente Wohnraumorientierung schutzbedürftiger Räume hin zur schallabgewandten Seite des Hauses. Kinderzimmer, Schlafzimmer und Aufenthaltsräume.
- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 werden an den betroffenen Fassaden fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungsanlagen für Kinder-, Schlaf- und Aufenthaltsräume empfohlen. Nach VDI 2719 werden bereits bei Beurteilungspegel von $L_r \dot{=} 55$ dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige Lüftungsanlagen empfohlen.
- Das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile ist den nachgereichten Plänen vom 12.08.2019 zur Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. 18067_V1_SIS) vom 10.07.2019 „erforderliche Schalldämmmaße“ zu entnehmen und in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Auf den Außenanlagen werden Beurteilungspegel bis zu 69 dB(A) erreicht. Für die Außenanlagen werden ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags verglaste Ausführungen des Außenwohnbereiches oder geeignete andere Maßnahmen gleicher Wirkung empfohlen.
- Die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Z.B. in Form einer Lärmschutzwand zwischen der Miesbacher Straße und dem Plangebiet ist zu prüfen.
- Wenn Außenspielflächen geplant sind müssen diese in einem lärmberuhigten Bereich platziert werden.

Nirschl Franz erkundigte sich, ob eine Schallmauer geplant ist. Hierzu ist derzeit nichts bekannt.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erkenntnisse aus der Schallimmissionsprognose werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.



Städtebau

Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird grundsätzlich befürwortet. Es wird jedoch die städtebauliche Verzahnung mit der bestehenden Ortsstruktur vermisst.

Der westliche Baukörper wäre in Ost-West-Ausrichtung (wie ehem. Postwirt) der städtebaulichen Lage angemessener, auch der langgestreckte relativ enge Zwischenraum in Nord-Süd-Richtung wäre dann einfacher zu gestalten.

Die Lage der Stellplätze im Westen überrascht, private Grünflächen sind insgesamt nicht dargestellt.

Die gestalterischen Festsetzungen sind tlw. zu unbestimmt und entfalten damit wenig Wirkung.

Es ist auf eine ausgewogene Mischung von Wohnungsgrößen zu achten. Nur eine ambitionierte Freiraumgestaltung und Planung der Baukörper kann die städtebaulich zumindest erdgeschossig grenzwertige Verdichtung zu einem Ergebnis führen, das der Lage am Ortsrand und dem Schutz einer gesunden Bevölkerungsstruktur angemessen ist.

Bürgermeister Meixner erklärte, dass der Gemeinderat die Bebauung des Grundstücks mit 3 Wohnhäusern begrüßt. Diese lockern auf im Gegensatz zu dem zuvor geplanten massiven Gebäude in T-Form.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Orientierung der Baukörper ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Wohnwohnräume. Die Entstehung von reinen Nordwohnungen wie beim bestehenden

Baukörper kann somit vermieden werden.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan und enthalten die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Wohnungsmix wird im Zuge der weiteren Planung erarbeitet.

Private Grünflächen werden in die Plandarstellung übernommen.

Denkmalschutz

Eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, wenn Materialität und Farbigkeit der Außenbauteile, insbesondere Dachhaut mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Ausführungsplanung ist eine Rücksprache mit der zuständigen Stelle im Landratsamt Miesbach geplant.



Landratsamt Miesbach - Straßenverkehrswesen

vom 28.08.2019

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung, eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 1 ist jedoch soweit möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB 1.

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

Bei der Zufahrt zur Tiefgarage sollte im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf ausreichende Sichtbeziehungen geachtet werden, ggf. in Anlehnung an Abschnitt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3m vom Fahrbahnrand bzw. 5m hinter bevorrechtigtem Radfahrern, siehe Schaubilder:

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen zur Ausführung von Sichtfeldern, Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten werden für die weitere Planung berücksichtigt.



Einwände aus der Bevölkerung:

Xaver Ellmaier & Johann Stadler sen.

Vom 29.08.2019

Im Bebauungsplan ist kein Bürgersteig ersichtlich.

Aufgrund der erwartenden Zunahme von neuen Gemeindebürgern im gesamten Bereich der Breitensteinstr. in

Irschenberg (23 neue Wohnungen + mehrere neue Häuser) ist es zwingend notwendig einen Bürgersteig einzuplanen.

Die zukünftige Straßenbenutzung für Schulkinder und Fußgänger ohne Bürgersteig wird durch parkende Autos der Besucher der großen neuen Wohnanlage Breitensteinstr. 1 gefährlich eingeschränkt.

Kinder treten für den Verkehr nicht sichtbar hinter oder zwischen parkenden Autos hervor auf die Fahrbahn und müssen darauf entlang gehen.

Irschenberg braucht nicht nur „günstige bezahlbare Wohnungen“, sondern auch sichere Straßen und Schulwege.

Aufgrund der gemeindlich gewallten massiven Bautätigkeit an der Breitensteinstraße darf die Zunahme der parkenden und fahrenden Fahrzeuge nicht unterschätzt werden.

Wir bitten hiermit die Gemeinde, einen zur Fahrbahn höhenversetzten Bürgersteig in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Nirschl Franz erkundigte sich, ob ein höhenversetzter Gehsteig kommt. Frau Stenzel vom Architekturbüro Blaesig erklärte, dass ein Hochbordstein mit einer Breite von mindestens 1m errichtet wird.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgersteig entlang der Breitensteinstraße ist im Bebauungsplan unter Planzeichen 1.2 festgesetzt. Die Plandarstellung wird überarbeitet.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Die Gebäudehöhe wurde erhöht auf 13m

Die neue Gebäudehöhe, welche vom Architekturbüro um weitere 0,5 m auf 13m erhöht wurde, ist nicht ortstypisch und passt auch nicht ins Ortsbild von Irschenberg.

Mindestens ein Gebäude wird in den nördlich befindlichen Hang gebaut. Dadurch erscheint das Gebäude wahrscheinlich noch höher.

Bitte um Angaben, wo in vergleichbaren Ortschaften wie Irschenberg (ca. 1200 Einwohner) vergleichbare hohe Baukörper erstellt wurden.

Sind vom Bauwerber maßstabsgetreue Ansichten von den Baukörpern, eingebunden in die Ortsumgebung, vorhanden, um sich einen besseren Eindruck zu verschaffen?

Bürgermeister Meixner fügte hinzu, dass noch keine Ansichten gezeigt werden können. Diese kommen erst mit der Eingabeplanung. Die Dachneigung sei jedoch unverändert.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung des Firsts resultiert aus aktuellen Anforderungen zu Dämmstärken. Ansichten entstehen im Zuge der weiteren Planung des Bauherrn.

Vollgeschosse: III

Die Anzahl von 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss ist überdimensioniert und passt nicht zur Umgebung.

Eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist völlig ausreichend und somit ortstypisch und damit: „do bin i dahoam“

Abstandsflächenverringering von 0,5 oder mind. 3m auf 0,4 oder mind. 3m

Warum wurde die lt. Bauordnung geforderte Abstandsflächen von 0,5 oder mind. 3 m auf 0,4 oder mind. 3m ohne Satzung der Gemeinde abgeändert?

Bürgermeister Meixner erläuterte, dass lange Stillstand beim Postwirt war. Es ist verständlich, dass der Bauherr die maximale Bebauung ausschöpft und 3 Vollgeschosse errichtet, damit sich das Vorhaben rentiert. Im Rahmen der Nachverdichtung sind 3 Vollgeschosse sinnvoll.

Hans Maier entgegnete, dass es einen rechtsgültigen Bebauungsplan für 28 Wohnungen gibt. Ursprünglich war ein sozialer Wohnungsbau mit 21 Wohnungen mit 100 m² vorgesehen. Nach der Rechtsgrundlage würden 2 Baukörper ausreichen. Die Gemeinde muss an die Folgekosten für Kindergarten und Schule denken. Es ist eher nicht damit zu rechnen, dass günstige Wohnungen entstehen. Bürgermeister Meixner erklärte, dass mittlerweile 32 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 - 120 m² geplant sind. Es ist mit mehr Einwohnern zu rechnen, aber die Wohnfläche bleibt unberührt. Franz Nirschl gefällt die Planung besser als die reduzierte Hotellösung. Es ist seit 4 Jahren bekannt, dass an diesem Standort eine Bebauung kommt.

Klaus Waldschütz schloss sich an. Das Bauvorhaben passt gut in die Ortslage und ist gefälliger als die vorherige Planung.



Abwägungsvorschlag des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht nach rechtsgültigem Bebauungsplan das Baurecht von 3 Vollgeschossen. Diese Festsetzung wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Abstandsfläche wurden im Sinne der Nachverdichtung auf dem Grundstück auf 0,4 H nach BayBO Art. 6 Satz 7 Abs. 2 festgelegt.

Dachgauben:

Im gesamten Landkreis Miesbach sind keine Dachgauben erwünscht. Warum sollten bei diesem Bauvorhaben

Dachgauben über Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten zulässig sein?

Bitte um Begründung

Frau Stenzel erläuterte, dass pro Gebäude ein Aufzug an der zur Straße hin geneigten Seite entsteht.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe textliche Festsetzungen 2.4.3. Dachgauben sind nur über der Gebäudeerschließung wie Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten zulässig. Dies ist notwendig um eine barrierefreie Erschließung von allen Geschossen zu ermöglichen.

Dachgeschoss:

Warum handelt es sich bei dem Dachgeschoss, welches wahrscheinlich eine durchschnittliche Raumhöhe von 2,30m auf 2/3 der Grundfläche hat, um kein Vollgeschoss?

Bitte um genaue Bemaßung der zu erwartenden Raumhöhen, um eine evtl. Fehlinterpretation ausschließen zu können.

Vollgeschosse werden nach der Bauordnung festgelegt. Schnitte liegen noch nicht vor. Diese werden mit der Eingabeplanung eingereicht. Die Raumhöhe wird auch im Dachgeschoss nicht überschritten.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Grundstück sind nur 3 Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss als Vollgeschoss ist nicht zulässig.



Geschossflächenzahl:

Die zulässige Geschossflächenzahl wurde mit 1,0 festgelegt. Frage: ist die hohe Geschossflächenzahl auch für benachbarte zukünftige Bauvorhaben übertragbar?

Bitte um gemeindliche Festsetzung, das Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und Umgebungswänden ganz mit einzurechnen sind, hinsichtlich Geschossflächenzahl.

Abwägung des Gemeinderats:

***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Berechnungen folgen auf geregelter Grundlage nach BauNVO.***

Tiefgarage und oberirdische Stellplätze:

Warum wurde die Tiefgaragenabfahrt von der Nordseite zur Breitensteinstr. verlegt?

Vorteil: Nordseite keine Lärmbelästigung durch Trichterwirkung auf umliegende Nachbarschaft, Optisch keine

Tiefgarage erkennbar von den anliegenden Straßen, keine Blendwirkung (siehe dazu auch Stellung Landratsamt Miesbach vom 14.12.2012; Textausschnitt: Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im Bebauungsplan nördlich des Gebäudes zur Breitensteinstr. festgelegt)

Wie viele Tiefgaragenparkplätze (mit den dazugehörigen Angaben von Länge und Breite der einzelnen Parkplätze, da die Autos immer größer werden) sind geplant?

Wünschenswert wäre eine generelle Festlegung der KFZ-Stellplatzbreite von min. 2,80m; barrierefreier KFZ-Stellplatz min. 3,20 m breit

Wie viele oberirdische Parkplätze werden gebaut?

Wo und wie sind diese oberirdischen Parkplätze geplant. Bitte um Entwurfsgrundriss.

Sind die Tiefgaragenparkplätze gebunden an den Wohnungen? Idealerweise sollten Tiefgaragenplätze nicht ohne Wohnung weiterverkauft werden können.

Fahrradabstellplätze:

Im Bebauungsplan sind keine Fahrradabstellplätze gefordert.

Bitte um Festlegung und Aufnahme in Bebauungsplan. (z.B. Fahrradkeller)



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Die ursprüngliche Tiefgaragenzufahrt wurde nicht unbedingt befürwortet. Die jetzige Lösung ist viel besser, jedoch liegt noch keine Eingabeplanung vor. Frau Stenzel erklärte, dass auf dem Grundstück Fahrradstellplätze geplant sind. Für die Stellplätze sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Hans Maier wandte ein, dass eine Regelung getroffen werden muss, damit die Garagenstellplätze, die zu den Wohnungen gehören, nicht verkauft werden. Das sollte unbedingt im Notarvertrag geregelt werden. Franz Nirschl ist der Meinung, dass ein Stellplatz vermietet werden kann, wenn dieser vom Eigentümer nicht benötigt wird. Aber grundsätzlich sei man froh, wenn man einen Stellplatz hat.

Rainer Hartmann unterstützte ebenfalls eine Regelung, dass die Tiefgaragenstellplätze nicht einzeln verkauft werden können. Frau Stenzel machte deutlich, dass dies bereits aufgrund der Regelungen der Garagenstellplatzverordnung nicht möglich ist (2 Stellplätze je Wohnung notwendig). Der Gemeinderat wollte jedoch eine explizite Regelung, um einen separaten Verkauf von Stellplätzen verhindern zu können.

Der Gemeinderat beschließt, dass eine vertragliche Regelung zu treffen ist, dass die zur jeweiligen Wohnung gehörenden Stellplätze nicht verkauft werden dürfen.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde verlegt um versiegelte Verkehrsfläche und eine Einfahrt über die stärker befahrene Miesbacherstraße zu vermeiden.

Die Planung der Tiefgarage und Stellplätze ist entsprechend der Anforderungen der GaStellV zu planen. Siehe auch B-Plan Hinweis 3.8.2

Spielplatz:

Im Plan ist kein Spielplatz vorhanden bzw. eingezeichnet.

Bitte um konkrete planerische Vorgaben, welche Anforderung und Größe der zu bauende Spielplatz haben muss.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Spielplatz ist nach Art. 7 BayBO zu planen.



Drei Gebäude:

Es werden 3 dominante Baukörper geplant, welche sich angeblich besser in die umgebende Bebauung einfügen sollen, wie der ursprüngliche einzelne Baukörper.

Aus welcher Ansicht, außer von oben, sind drei einzelne Baukörper ersichtlich?

Von der Miesbacher Straße (egal von Irschenberg Ort oder von Götting kommend) ist nur „ein“ Baukörper ersichtlich, durch die Anordnung und enge Bauweise der einzelnen Baukörper. Von der Breitensteinstr. Kommend ist ebenfalls nur „ein Gebäude“ erkennbar.

Bürgermeister Meixner erklärte, dass die 3 Baukörper auf jeden Fall zu sehen sind.
Außerdem können durch 3 Gebäude hellere Wohnungen angeboten werden.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung zu den Baukörpern ist nicht nachvollziehbar.

Stellplatzgestaltung:

Es sind drei große Stellplatzflächen skizziert bis zu den Hauswänden. Erhalten die Baukörper keine Grünflächen oder Terrassen?

Es fehlt dazu eine nachvollziehbare Stellplatzeinteilung mit Maßen der einzelnen KFZ-Stellplätzen und mit Fahrwegen.

Frau Stenzel erklärte, dass die Stellplätze nicht bis an die Hauswand geplant werden.

Abwägung des Gemeinderats:

***Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Private Grünflächen werden in die Plandarstellung übernommen.
Die Planung der Stellplätze und Fahrtwege ist entsprechend der Anforderungen der GaStellV zu planen.***

Fehlende Angaben:

Festsetzung der Wohnungsanzahl

Anteil der barrierefreien Wohnungen

Festsetzung der Besucherparkplätze mit Entwurfgrundriss im Lageplan

Grundsätzlich fehlen Maßangaben wie Länge und Breite zu den Gebäuden (Baukörper, Nebengebäude, Tiefgarage)

Lage der Zu- und Abfahrtswege

Breite und Länge der Tiefgaragenabfahrt mit Entwurfgrundriss im Lageplan



Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geforderten Angaben entsprechen nicht den geforderten Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.



Monika und Gustav Huber

Vom 29.08.2019

seit geraumer Zeit wird die Neugestaltung des POSTWIRTS diskutiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Postwirt“ fand diese Diskussion seinen vorläufigen Abschluss. Bei der Planung springt sofort ins Auge, dass bei der Neubebauung des Gebiets noch kein Gehweg für den Fußgängerverkehr eingeplant worden ist.

Gegen diese Planungsentscheidung soll mit den folgenden Argumenten Einspruch eingelegt und eine Neubewertung erbeten werden:

Im Bebauungsplan Nr. 19 ist eine Nutzung der anliegenden Grundstücke durch Wohnbebauung vorgesehen. Bei einer Bebauung im geplanten Umfang würde dies bei XX neuen Wohneinheiten bei erwartbarerweise 1-2 Autos pro Wohneinheiten eine erhebliche



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Zunahme des Anliegerverkehrs auf der Breitensteinstraße selbst wie auch der bereits jetzt sehr unübersichtlichen Einmündung auf die Hauptstraße MB I bedeuten. Was für Autofahrer bei entsprechender Aufmerksamkeit noch zu bewerkstelligen sein dürfte, stellt allerdings für schwächere Verkehrsteilnehmer eine besondere Gefahrenquelle dar. Zu denken ist hier insbesondere an Kinder und ältere Mitbürger.

Durch die Bebauung mit Wohnhäusern ist insbesondere der Zuzug von jungen Familien mit Kindern zu erwarten. Einer der Gründe für Familien, sich für ein Leben auf dem Land zu entscheiden, ist gerade die Möglichkeit, Kinder draußen spielen oder sich selbstständig im Gemeindegebiet bewegen zu lassen, ohne sich permanent um ihre Sicherheit, insbesondere vor Autos, sorgen zu müssen und innerhalb des Dorfes nicht auf Autos angewiesen sein zu müssen. Die Hauptstraße MB I stellt nicht nur für Autofahrer den schnellsten und bequemsten Weg vom Postwirtgelände zum Ortskern dar.

Ziehen wie vom Plan gewünscht mehr Personen in die Breitensteinstraße, so wird gerade auch der Fußgängerverkehr von dort Richtung Ortskern zunehmen, seien es Grundschulkinder auf dem Weg zur Schule, Eltern mit Kinderwagen auf dem Weg zum Kindergarten, Kinder auf Fahrrädern, Personen auf dem Weg zu Behördengängen, zum Einkaufen, zur Post, zur Kirche, unter Umständen mit Mobilitätseinschränkungen (Krücken, Rollatoren,...). Diese Personengruppen müssten sich nach der aktuellen Planung direkt vor Ihrem Haus zunächst auf der Fahrbahn bewegen, bis sie einen Gehweg erreichen könnten. Dazu kommen noch Kinder, die in unmittelbarer Nähe ihres Wohnhauses spielen und mangels Bürgersteig auch dafür die Straße benutzen könnten.

Die Breitensteinstraße wird bereits jetzt insbesondere durch schwere landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, aber auch durch PKW-Verkehr stark frequentiert, insbesondere um die Stegangerstraße zu umfahren, die ihrerseits nur über einen rudimentär schmalen Gehweg verfügt und über weite Teile nur einspurig befahrbar ist, jedoch als Verbindung zwischen Ortskern und Aussicht gerade von Fußgängern und Radfahrern gerne und viel genutzt wird.

Angesichts der bereits bestehenden Nutzung der Breitensteinstraße durch schwere Landmaschinen und der in Zukunft zu erwartenden zunehmenden Nutzung durch KfZ und Fußgänger sehen wir schwere Unfälle vorprogrammiert, die mit einem Gehweg unkompliziert verhindert werden könnten.

Gehwege dienen der Sicherheit aller und kommen gerade unseren schwächsten Mitbürger zugute, indem sie ihnen ermöglichen, sich sorgenfrei im Gemeindegebiet zu bewegen und selbstbestimmt am Gemeindeleben teilzunehmen. Sie dienen unkompliziert und nachhaltig der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet.

Wir sind überzeugt, sie erkennen den Wert der vorgebrachten Argumente und berücksichtigen diese im Interesse eines sicheren und angenehmen Miteinanders, um eine gute Lösung für die genannten Probleme im Bebauungsplan Nr. 19 zu finden.

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bürgersteig entlang der Breitensteinstraße ist im Bebauungsplan unter Planzeichen 1.2 festgesetzt. Die Plandarstellung wird überarbeitet.

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Postwirt in der Fassung vom 15.07.2019 als Satzung



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

- TOP 8 Einbeziehungssatzung Aufham - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Für den Ortsteil Aufham ist eine Einbeziehungssatzung geplant. In einer ersten Fassung war das LRA, Abteilung Denkmalschutz, nicht mit der Position einzelner Gebäudeteile einverstanden. Der nun vorliegende Entwurf versucht, die Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten. Weiterhin wird im südlichen Bereich des Umgriffs eine Wohnnutzung erlaubt.
- TOP 9 2. Änderung der Außenbereichssatzung Sperlasberg - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Um die Zulässigkeit für den Neubau von 2 Wohnungen als Hauserweiterung des bestehenden Wohngebäudes zu schaffen, hat der Gemeinderat die Änderung der Außenbereichssatzung beschlossen. Es liegt ein Planentwurf mit der erweiterten Baugrenze in der Fassung vom 09.09.2019 vor.
- TOP 10 Außenbereichssatzung Wöllkam - Auslegungs- und Billigungsbeschluss
Nach Rücksprache mit dem LRA soll der Umgriff verändert werden. Hierzu wird der westliche Teil der Bebauung Wöllkams umschlossen, da hier Wohnbebauung vorhanden ist. In die bestehende Lücke soll sich eine weitere Wohnnutzung einfügen können. Der erweiterte Umgriff soll nochmals ausgelegt und den TÖB vorgelegt werden.
- TOP 11 Sondergebiet Transport - Abwägung und Verfahrensänderung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Geschäftsleiterin Frau Dinges fasst im Vorfeld kurz die Inhalte der eingegangenen Einwendungen zusammen.

Aus dem Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- BUND Naturschutz
- Telekom
- LBV Miesbach
- Regierung von Oberbayern
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Landratsamt Miesbach (Abtl. Bauleitplanung, Architektur, Untere Straßenverkehrsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutzrecht, Untere Emissionsschutzbehörde)

Die Stellungnahmen werden einzeln vorgetragen und abgewägt.

Das Verfahren für das Sondergebiet Transport soll auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden. Die Planung wurde den Stellungnahmen entsprechend abgeändert.

Eyrainer Marinus und Klaus Waldschütz enthalten sich dem Tagesordnungspunkt wegen Befangenheit der Stimme.



Stellungnahme des BUND Naturschutzes vom 12.03.2019, Herr Burger:

Der BUND Naturschutz (BN) lehnt den Bebauungsplan 24 Sondergebiet Transporte ganz entschieden ab:

Begründung:

1. Die Fläche ist nicht geeignet für Gewerbebebauung, auch nicht für SO Transporte.

In Ihrer Stellungnahme zur Standortalternativenprüfung wies die Regierung von Oberbayern darauf hin, dass sich der Standort nicht für die Anbindung anderer Nutzungen (z.B. Gewerbe) eignet. Der jetzige Bebauungsplan des SO Transporte weist aber eine mindestens genauso intensive Bebauung und Versiegelung auf wie ein Gewerbegebiet. Deshalb ist die Fläche unseres Erachtens auch nicht für ein SO Transporte mit derart massiver Bebauung geeignet.

Abwägung des Gemeinderates:

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass ein Gewerbegebiet gerade nicht ausgewiesen werden soll. Es wird vorliegend ein Sondergebiet „Transport“ festgesetzt; um noch detaillierter und genauer die Art der baulichen Nutzung regeln zu können, ist im Übrigen beabsichtigt, anstelle eines Angebotsbebauungsplanes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Als zulässige Nutzung des Sondergebietes wird die LKW-Stellplatzfläche zugelassen. Weiterhin ist die Fläche für eine kurzfristige Lagerung von Speditionsgütern erlaubt, um die Disposition zu erleichtern. Auf dem Gelände wird eine Betriebsleiterwohnung erlaubt. Um die gesetzlichen Pausenzeiten für das Fahrpersonal gewährleisten zu können, sind Schlafmöglichkeiten für temporär wechselnde Arbeitnehmer erlaubt. Die Unterbringung von LKW-Fahrern kann auch gewerblich betrieben werden. D.h. diese Schlafplätze mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche können auch von anderen Gewerbebetrieben gebucht werden. Für die Nutzung dieses Sondergebietes ist der Standort geeignet.

Einwand:

2. Massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird massiv beeinträchtigt, insbesondere wenn man, z.B. als Erholungssuchender, aus Richtung Sperlasberg kommt. Hier wird ein Stück bisher unverbaute, bäuerliche Kulturlandschaft mit massiven Gebäuden verbaut. Diese Beeinträchtigung lässt sich vielleicht etwas kaschieren, aber mit Sicherheit nicht ausgleichen.

Abwägung des Gemeinderates:

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine Bebauung in diesem Bereich Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben wird. Die Gemeinde erachtet jedoch die Belange der Wirtschaft, § 1 Abs. 6 Ziff. 8 a) BauGB und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, § 1 Abs. 6 Ziff. 8 c) BauGB für vorrangig. Die Möglichkeit, einem im Gemeindegebiet bereits bestehendem Betrieb die erforderliche Neustrukturierung zu ermöglichen, dient diesen Belangen und führt dazu, dass dieser Betrieb vor Ort gehalten werden kann. Der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird darüber hinaus auch dadurch begegnet, dass der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und der Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen enthalten wird, die die Beeinträchtigung auf das unbedingt notwendige Maß herabsetzen.



Einwand:

3. Im Flächennutzungsplan geplanter Biotopverbund ist in Frage gestellt

Der im Flächennutzungsplan geplante Biotopverbund ist in Frage gestellt, bzw. wird unmöglich gemacht. Ein paar gepflanzte Baume und Sträucher reichen hierfür nicht aus, denn die Funktionalität von Verbundstrukturen hängt stark von der Nutzung benachbarter Flächen ab. Diese werden nun verlärm, versiegelt und zugebaut, die Straße wird verbreitert und wesentlich stärker frequentiert werden als vorher.

Abwägung des Gemeinderates:

3.

Auch im Hinblick auf den im Flächennutzungsplan geplanten Biotopverbund sind die für die Gemeinde für die Planung sprechenden Belange (vgl. oben) gewichtiger. Zudem, da sich der Biotopverbund auch auf andere Art und Weise verwirklichen lässt, also beabsichtigt ist einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen und der Flächennutzungsplan für diesen Bereich auch schon geändert wurde.

Einwand:

4. In Jahrhunderten gewachsener Boden wird vernichtet und versiegelt

Es ist eine Nivellierung des Geländes vorgesehen. Dadurch wird der in Jahrhunderten gewachsene Boden mit seiner ganz spezifischen Schichtung, Struktur und den offensichtlich vorhandenen Quellsenken im Unterboden abgetragen und vermischt. Dies ist unseres Erachtens ein erheblicher Eingriff, da dies auf ca. 80% der Fläche passiert, die noch dazu komplett versiegelt wird.

Abwägung des Gemeinderates:

4.

Der Gemeinde ist bewusst, dass für die Verwirklichung des Vorhabens der gewachsene Boden abgetragen werden wird und es zu einer Flächenversiegelung kommen wird. Dies lässt sich jedoch nur verhindern, wenn auf die Durchführung des Projektes verzichtet würde. Der Gemeinderat ist sich der Tragweite der Entscheidung für die Ausweisung des Sondergebietes bewusst und gewichtet die Erhaltung eines einheimischen Gewerbebetriebes stärker. Eine geringere Versiegelung auf dem Areal ist aufgrund der besonderen Anforderungen der Transportbranche ebenfalls nicht möglich.

Einwand:

5. Entwässerungs- und Versickerungskonzept liegt uns nicht vor

Die vorgelegte Bodenuntersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf 5 Probebohrungen, die laut Gutachter zwangsläufig nur punktuelle Aufschlüsse sind. Außerdem wurden sie nach längerer Trockenzeit ausgeführt, sind also nicht unbedingt aussagekräftig. Ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept liegt uns nicht vor, wobei im Gutachten der Bodenuntersuchung ausgesagt wird, dass eine Versickerung ohne verbessernde Maßnahmen nicht möglich ist.



5.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Entwässerungs- und Versickerungskonzept detailliert und konkretisiert. Die Entwässerungsplanung liegt im Erschließungsplan bereits vor. Für den Fall, dass das Niederschlagswasser nicht ausreichend im Erdreich aufgenommen werden kann, ist ein Überlauf in den nördlichen Graben dinglich gesichert. Durch die geplanten Maßnahmen ist aus heutiger Sicht die Entwässerung und Versickerung im Plangebiet möglich.

Einwand:

6. Gefahrensituation bei Einmündung von der und zur B 472

Die Abbiegeverhältnisse von der und zur Bundesstraße 472 werden kritisch gesehen. Insbesondere wird sich die Gefährdungslage für Radfahrer erhöhen. Durch die Aufweitung der Straßen und die notwendige Schaffung von Sichtdreiecken muss außerdem mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Baumbestand an der Einmündung eingegriffen werden. Dieser ist im Plan nicht dargestellt.

Abwägung des Gemeinderates:

6.

Für die Einmündung von der und zur B 472 hat auch das Staatliche Bauamt Rosenheim mit Schreiben vom 26.02.2019 Stellung genommen und grundsätzlich die Einrichtung einer Linksabbiegespur gefordert, gleichzeitig aber erklärt, dass Einverständnis damit bestehe, den Bau der Linksabbiegespur vorerst zurückzustellen. Für die sich hieraus ergebenden Forderungen wird die Gemeinde Irschenberg eintreten. Damit lassen sich mögliche Gefahrensituationen bei der Einmündung von der und zur B 472 auf ein überschaubares Maß reduzieren; gegebenenfalls wird die Gemeinde auch eine entsprechende Linksabbiegespur auf Kosten des Vorhabenträgers errichten.

Einwand:

7. Ausgleichsmaßnahmen fragwürdig

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind mehr als fragwürdig. Eine Wiesenfläche mit derzeit lediglich 2-3 maliger Mahd soll sich durch eine zweischürige Mahd in mäßig genutztes Grünland entwickeln. Das glaubt wohl nur, wer keine Kontrolle fürchten muss.

Abwägung des Gemeinderates:

7. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Gegenstand der vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger sein. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abgesprochen.

Einwand:

8. Ausstehendes Ereignis der Petition des BN wird nicht abgewartet.

Die vom BN an den Landtag gerichtete Petition, um die Ausweisung des SO Transport im Außenbereich zu verhindern, wurde noch nicht abschließend behandelt. Trotzdem wird das Bebauungsverfahren weiter vorangetrieben, obwohl normalerweise das Ergebnis einer Petition



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

abgewartet wird, auch wenn dies nicht verpflichtend ist. Dies zeigt erneut, wie wenig die Gemeinde von den Beteiligungsrechten der Verbände hält.

Abwägung des Gemeinderates:

8. Wie in der Stellungnahme selbst ausgeführt wird, ist das Ergebnis einer Petition nicht verpflichtend. Ohnehin hat der Petitionsausschuss des Landtages die Petition in der Zwischenzeit abgelehnt. Die Gemeinde Irschenberg hat nachgewiesen, dass keine alternativen Flächen zur Verwirklichung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Beschluss:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sondergebiet Transport“ wird eingestellt.
2. Das Verfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden. Hierfür wird ein gesonderter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Stellungnahme der Telekom vom 12.03.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 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:

Im Geltungsbereich, entlang der B472, befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen möglicherweise verlegt werden müssen (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung (E-Mail: Ti-NI-Sued-Pti-21-Fs@telekom.de) abzustimmen.

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 Leitungszonen 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 Bauablaufzeitplan 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 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung des Gemeinderates:

Die vorgebrachten Einwände werden zur Kenntnis genommen. Bei der Verwirklichung der Straßenverbreiterung und ggf. Erstellung einer Linksabbiegespur wird die Gemeinde die Anforderungen der Telekom in der gemeindlichen Straßenbaumaßnahme sichern.

Stellungnahme des LBV Miesbachs vom 22.02.2019, Herr Kinshofer

Namens und mit Vollmacht des LBV-Landesverbandes nehmen wir mit nachfolgender Begründung Stellung:

Wir verweisen hiermit auf unsere Stellungnahme vom 25.02.2018 und lehnen die vorgesehene Fläche für Transport weiterhin ab.

Stellungnahme vom 25.02.2018:

In den uns am 02.02.2018 per E-Mail zugesandten Unterlagen geht hervor, dass die vorgesehene Fläche für Transport einen massiven Eingriff in das noch unberührte Landschaftsbild westl. der B472 darstellt, deshalb bitten wir nochmals zu prüfen, ob nicht doch eine anderweitige Lösung für das Unternehmen gefunden werden kann, was auch dem gegenwärtig laufenden Volksbegehren **„Flächenfraß: Betonflut eindämmen - Damit Bayern Heimat bleibt!“** Gerecht würde.

Abwägung des Gemeinderates:

Der Gemeinde ist bekannt, dass mit der Bauleitplanung ein Eingriff in das unberührte Landschaftsbild erfolgen wird. Im Rahmen der Untersuchung von Standortalternativen konnten Alternativstandorte, die besser geeignet sind und sich umsetzen lassen, nicht gefunden werden.

Da die Gemeinde die mit der Planung verfolgten Belange - § 1 Abs. 6 Ziff. 8 a) und c) BauGB – höher gewichtet, als die mit dem Eingriff in das Landschaftsbild erfolgenden Belange und zudem davon ausgeht, dass ein gewisser Ausgleich für diese Eingriffe geschaffen werden kann, wird generell an der Planung festgehalten. Um die bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild und einen sicheren Ausgleich für die Eingriffe zu schaffen, wird die Bauleitplanung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Im Durchführungsvertrag werden die Eingrünung des Geländes und die mit dem Landratsamt vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen festgehalten. Damit ist eine zeitnahe Durchführung entsprechender Maßnahmen gesichert.



Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.04.2019, Frau Scherer

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

Planung

Zur vorliegenden geplanten Standortverlegung der Fa. Lettenbichler Transporte GmbH haben wir bereits mehrfach, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung im Verfahren zur 6. Flächennutzungsplanänderung mit Schreiben vom 05.07.2018 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis hatten wir festgestellt, dass die Ansiedlung der Firma Lettenbichler Transporte GmbH auf das Grundstück Fl.Nr. 479/2 Gemarkung Irschenberg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

In Konkretisierung des Flächennutzungsplans sieht der vorliegende Bebauungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2 Gemarkung Irschenberg die Errichtung von zwei Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 1.800m² bzw. ca. 800m² vor. Das favorisierte Grundstück ist laut Planungsunterlagen ca. 7.600m² groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Transporte“ dargestellt.

Abwägung des Gemeinderates:

Planung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Einwand:

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom LEP-Ziel 3.3 (Fehlen eines geeigneten angebundenen Standorts) wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft und als erfüllt angesehen, da die Gemeinde nachvollziehbar dargestellt hat, warum die untersuchten angebundenen Flächen für eine Ansiedlung nicht in Frage kommen.

Natur und Landschaft

Wie bereits in den Stellungnahmen zur 6. Flächennutzungsplanänderung aufgeführt, kommt auf Grund der abgesetzten Lage des geplanten Standorts im planungsrechtlichen Außenbereich der Lage im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gem. Regionalplan Oberland (RP17) B I 3.1 (Z) der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und deren Einbindung in die Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zu. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist der o.g. Bebauungsplan grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 17) B X 3.4 begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und nutzen sind.



Berührte Belange

Siedlungsentwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom LEP-Ziel 3.3 als erfüllt angesehen werden.

Auch die Gemeinde erkennt an, dass aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und deren Einbindung in die Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zukommt. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen. Hier kann konkreter und gezielter mit entsprechenden Verpflichtungen für den Vorhabenträger sichergestellt werden, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege das ihnen zukommende besondere Gewicht beigemessen wird und für die Berührung dieser Belange ein entsprechender Ausgleich bzw. eine entsprechende Minimierung geschaffen wird.

Im Übrigen wird die Planung mit der Unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde im Rahmen der vorgesehenen Verfahrensschritte abgestimmt.

Bewertung

Mit dem Vorhabenträger wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geklärt, ob das LEP-Ziel 6.2.1 und das Ziel des Regionalplans B X.3.4 umgesetzt werden kann und erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim vom 26.02.2019, Herr Holderer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 soll Baurecht für das Sondergebiet Transport geschaffen werden. Wir bitten bei der weiteren Planung, folgende Anmerkungen zu berücksichtigen und die widersprüchlichen Aussagen in den Planunterlagen aufzuklären.

- Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Aussagen zur geplanten Beseitigung von Niederschlagswasser widersprechen sich. Während u.a. im Bodengutachten schlechte Versickerungseigenschaften der Böden im Planungsgebiet beschrieben werden, wird im Umweltbericht als Maßnahme zu Vermeidung der Umweltauswirkungen gefordert, dass Oberflächenwasser auf der Fläche versickert werden muss.

Aus wirtschaftlicher Sicht hat die Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone grundsätzlich Vorrang vor einer punktuellen Einleitung ins Grundwasser oder der Einleitung in ein Oberflächengewässer. Wir empfehlen dringend, bereits jetzt schon die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend dem technischen Regelwerk (DWA Arbeitsblatt A 138 und DWA-Merkblatt M 153) detaillierter zu planen, um Flächen für Sickermulden, Rigolen etc. im Bebauungsplan vorzuhalten. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Durchörterung von Grundwasser schützenden Deckschichten und eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig ist. Vom Antragsteller ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung noch im Freistellungsverfahren erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Wir empfehlen ein fachkundiges Büro mit der Entwässerungsplanung zu beauftragen.



Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist beabsichtigt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes eingestellt wird und die Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt wird. Dabei wird der Vorhabenträger im Verfahren verpflichtet, ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erstellen und gutachterlich zu hinterlegen.

Einwand:

- Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser des Betriebs soll über eine dezentrale Kläranlage und die anschließende Versickerung erfolgen. Nach den Angaben in den Planunterlagen ist sehr fraglich, ob vor Ort eine Versickerung des gereinigten Abwassers möglich ist. Auf dem Gelände soll zudem eine Waschhalle entstehen. Die Entsorgung des dort anfallenden Abwassers über eine Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung sehen wir sehr kritisch. Wir empfehlen ebenfalls, die Abwasserbeseitigung durch ein fachkundiges Büro überplanen zu lassen, um eine mit dem Gewässerschutz zu vereinbarende Lösung zu finden. Dabei ist auch der Anschluss an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung zu prüfen.

Abwägung des Gemeinderates:

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung für das Grundstück wurde komplett geändert. Das Sondergebiet Transport wird an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen. Der Vorhabenträger hat ein fachkundiges Büro mit der Planung beauftragt. Auf dem Grundstück muss ein Rückhaltestauraum geschaffen werden, um eine Einleitgeschwindigkeit von 2 ltr. / s gewährleisten zu können. Diese Vorgaben werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sein.

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim vom 26.02.2019

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 Sondergebiet Transport in der Fassung vom 14.01.2019 bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

Abwägung des Gemeinderates:

Zu Ziff. 2.1

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der im Schreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 26.02.2019 genannten Punkte keine Einwände bestehen.



Einwand:

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Im Rahmen der Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler auf die Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 Sondergebiet Transport der Gemeinde Irschenberg auf Grundlage einer Ausnahme vom Landesentwicklungsplanes erarbeitet.

Abwägung des Gemeinderates:

Zu Ziff. 2.2

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einwand:

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- keine -

Abwägung des Gemeinderates:

Zu Ziff. 2.3

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen des Staatlichen Bauamtes existieren, die von dem Bebauungsplan berührt werden könnten.

Einwand:

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen). Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Gebiet liegt sowohl aus verkehrsrechtlicher wie auch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der B 472. Die B 472 ist in diesem Abschnitt mit derzeit 12.430 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 797 Fz/24h (Verkehrszählung 2015) belastet.

Erschließung:

Bei der Firma Lettenbichler handelt es sich um eine Transportfirma, die zu einer Zunahme des Schwerlastverkehrs auf der B 472 führt.

Die Erschließung der Gewerbefläche mit der FlurNr. 479/2 hat über die bereits bestehende Gemeinestraße Sperlasberg zu erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B 472 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sowie zur Vermeidung möglicher Behinderungen beim Zu- und Abfahren der LKW's auf das geplante Gelände bedarf es einer Verbreiterung der Einmündung auf mind. 6,00m, um einen Begegnungsverkehr von Lkw/Lkw innerhalb der Ein- und Ausfahrt gewährleisten zu können.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Die Eckausrundungen der Einmündungen müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten.

Die Ein- und Ausfahrt muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und mit einem bituminösem Belag versehen werden. Sie ist frostsicher zu Gründen.

Die Forderung einer Linksabbiegespur (Stellungnahmen zur 6. Änderung FLNP) im Zuge der B 472 bleibt bestehen. Die erforderlichen Flächen und Genehmigungen sind durch die Gemeinde Irschenberg zu sichern.

Die Linksabbiegespur ist nach RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen 2012) auszuführen. Die Planung ist dabei eng mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen. Es ist eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Gemeinde Irschenberg abzuschließen.

Da die Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an der B 472 durch die Anbindung des Sondergebiets Transport erforderlich sind, trägt die Gemeinde Irschenberg alle hierfür anfallenden Kosten.

Durch den Einbau der Linksabbiegespur an der Ein- und Ausfahrt samt Aufweitung entstehen dem Freistaat Bayern - vertreten durch das Staatliche Bauamt Rosenheim - Unterhaltsmehraufwendungen, welche nach einer entsprechenden Ablösekostenberechnung gemäß ABBV mittels einer einmaligen Zahlung abgegolten werden.

Es bleibt der Gemeinde unbenommen, ihre Kosten auf den Vorhabensträger umzulegen.

Sollten aufgrund der Anbindung des Gewerbegebietes an die B 472 zu einem späteren Zeitpunkt aus verkehrsrechtlichen Gründen Umbaumaßnahmen oder Nachrüstungen an der Linksabbiegespur erforderlich werden, so hat die Gemeinde die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.

Für die Änderung der Verkehrsführung und der Beschilderung bzw. Markierung ist vorab von der Gemeinde eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt einzuholen.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 18.05.2018 den Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2018 übersandt.

Darin wird dargestellt, dass die Hauptverkehrslast in Richtung der A 8 abfließen wird und heimkehrende Fahrzeuge beim Abbiegen daher kein Hindernis darstellen würden. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Linksabbiegespur daher nicht erforderlich.

Im Hinblick auf diese Darstellung besteht Einverständnis damit, den Bau der Linksabbiegespur vorerst zurückzustellen. Sollte sich die Darstellung der Gemeinde jedoch als unzutreffend erweisen oder sollten sich sonst aufgrund des Verkehrs von bzw. zum geplanten Sondergebiet Transport Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B472 ergeben, ist die Linksabbiegespur durch die Gemeinde nach Aufforderung der Straßenbauverwaltung unverzüglich herzustellen.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die B 472 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAL 12 Abschnitt 6.6.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0m Tiefe ab dem



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

durchgehenden Fahrbahnrand der B 472 und 200,0 m Schenkellänge parallel zur B 472 in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Lärmschutz

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der B 472 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Entwässerung

Die bestehende Straßenentwässerung der B 472 darf durch die Baumaßnahme und die Erschließung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahren müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der B 472 kein Oberflächen-, Dach- oder Niederschlagswasser zufließen kann.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen
- keine -

Abwägung des Gemeinderates:

Zu Ziff. 2.4

Es ist beabsichtigt, die Erschließung über die bestehende Gemeindestraße Sperlasberg vorzunehmen, unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B 472 werden nicht angelegt werden.

Die Ausführungen zur Verbreiterung der Einmündung werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde im Rahmen der Ausbaumaßnahme der Straße nach Sperlasberg umgesetzt. Gleiches gilt für die konkrete Ausgestaltung der Einmündung (Eckausrundungen, Sicherstellung von ausreichenden, unbauten und unbepflanzten Sichtflächen, entwässerungstechnische Maßnahmen etc.).

Sollte das Straßenbauamt die Forderung nach einer Linksabbiegespur erheben, wird die Gemeinde unverzüglich mit den notwendigen Baumaßnahmen beginnen. Notwendige Grundstücksgeschäfte sind bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans getroffen. Eine Verwirklichung der Linksabbiegespur könnte damit jederzeit umgesetzt werden. Im Durchführungsvertrag wird die Rückstellung des Baus der Linksabbiegespur aufgenommen. Im Falle der Baudurchführung wird der Vorhabensträger die dann entstehenden finanziellen Lasten für die Gemeinde ersetzen.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Hinsichtlich des Lärmschutzes ist im Hinblick auf die Nutzung im Umgriff des Bebauungsplangebietes nicht davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gleichwohl hat der Vorhabenträger im Bebauungsplanaufstellungsverfahren den Nachweis hierfür durch Vorlage entsprechender fachtechnischer Stellungnahmen zu bringen.

Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Abteilung Bauleitplanung vom 11.03.2019, Herr Mayer

Hinweis 51.5 Bauleitplanung:

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung „SO Transporte“ ist nicht ausreichend bestimmt. Die konkreten zulässigen Nutzungen der baulichen Anlagen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben und festzusetzen. Anders als in Gebietsarten nach § 1-10 BauNVO ist bei Sondergebieten nach § 11 BauNVO über die Zweckbestimmung auch die Art der baulichen Nutzung konkret festzusetzen. Der Begriff Transporte ist in sich unbestimmt, auf dem Sondergebiet selbst finden Transporte nur bedingt statt.

Wohnnutzung gem. § 8 BauNVO (starke Einschränkung für dauerhaftes Wohnen von Aufsichtspersonal und Betriebsleiter im Gewerbegebiet) ist im SO keine sachgerechte Festsetzung und auf GE zu beschränken. Wir empfehlen sachgerechte Festsetzungen zum Wohnen für Mitarbeiter unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes.

Abwägung des Gemeinderates:

Der Einwand des Landratsamtes Miesbach wird zur Kenntnis genommen. Auch im Hinblick darauf entscheidet sich die Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes einzustellen und die Bauleitplanung nach § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen. Als Art der Nutzung „Sondergebiet“ wird ein Transportbetrieb mit LKW-Stellplätzen und Lagerflächen zur kurzfristigen Disposition zugelassen. Zur Führung des Betriebshofes ist eine Betriebsleiter-wohnung zulässig. Um die gesetzlichen Anforderungen an die Einhaltung der Ruhezeiten der LKW-Fahrer einhalten zu können, wird die Möglichkeit zur Übernachtung auf dem Gelände geschaffen. Hier handelt es sich um kurzfristige Übernachtungsmöglichkeiten, die auch von anderen Gewerbebetrieben gebucht werden können. Es sind Schlafstätten mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche vorgesehen.

Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Abteilung Architektur/Städtebau/Denkmalschutz vom 08.03.2019, Herr Mayer

Städtebau: Gestaltung, Höhenlage, Einfügen in die Topografie:

Die Gestaltung einer 23m breiten Giebelfassade als landwirtschaftliches Gebäude mit Giebelbalkon in 1. und 2. OG (s. S: 11 der Begründung) ist nicht mit einer landschaftsgebundenen Bauweise vereinbar. Alternativ kann das Erscheinungsbild eines landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäudes mehr überzeugen. Die Höhenentwicklung ist für die Art der Nutzung ungewöhnlich hoch. Die zulässige Nutzung ist festzusetzen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung hinsichtlich Einbindung in die Landschaft und dabei die Prüfung von alternativen Gebäudekonzepten ist Bestandteil der



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Begründung zum Bebauungsplan.

Ausweislich der Planzeichnung (FOK EG der Gebäude) werden die Baukörper gegenüber dem natürlichen Gelände bzw. höchstem Straßenbezugspunkt im Süden um 1,30m bis 1,80m (im Mittel 1,50m) abgesenkt.

Im Nordwesten liegt FOK EG um 1,90m bis 2,60m (im Mittel 2,25m) über dem natürlichen Gelände. Die untere Bezugshöhe (FOK EG) kann um +/- 0,5m von diesem Maß abweichen (8.02). Den Festsetzungen zur Geländegestaltung zufolge ist eine entsprechende Geländestufe (künstlich aufgrund der geringen Abstände zur Grundstücksgrenze) oder eine umso höher in Erscheinung tretende Wandhöhe geplant.

Eine stärkere Einbindung der Baukörper in die Topografie und damit eine Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch die baulichen Anlagen (insbesondere von Nordwesten/Sperlasberg) wird als möglich und geboten gesehen. Die unter Punkt 4 des Umweltberichts genannten Maßnahmen sind zu intensivieren und noch nicht ausreichend umgesetzt.

Gemäß SN der ROB als höhere Planungsbehörde zum FNP kommt „der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und der Einbindung in die Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zu“ (24.1-8291-MB vom 12.02.2018). Zur Abstimmung diesbezüglich steht das staatliche Bauamt im Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Abwägung des Gemeinderates:

Die Gemeinde nimmt die Einwände des Landratsamtes Miesbach – Abt. Architektur/ Städtebau/Denkmalschutz zur Kenntnis und nimmt auch diese zum Anlass, das Verfahren zur Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes einzustellen und die Bauleitplanung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB weiter zu betreiben. Dabei ist es dann möglich, die konkreten Forderungen des Landratsamtes Miesbach im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen; eine Abstimmung diesbezüglich wird dann gerne in Anspruch genommen.

Allerdings ist dem Gemeinderat wichtig, dass die optische Gestaltung als Bauernhaus und nicht als landwirtschaftliches Nutzgebäude besonders gefällt und beibehalten werden soll.

Stellungnahme LRA – Untere Straßenverkehrsbehörde vom 18.02.2019, Herr Hebensberger

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Die Anlage der Linksabbiegespur von der B 472 im Interesse der Verkehrssicherheit wird zudem stark begrüßt. Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim - Fachbereich Straßenbau als Straßenbaulastträger (gemäß § 9 Abs. 3a FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.

Bei der Ausweisung **von Stellplätzen** sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „**Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen**“ (**RASt 06**) sowie vor allem auf die **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50m und eine Länge



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

von 5m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2m und eine Länge von 5,20m (ohne Markierung) bzw. 5,70m (mit Markierung).

Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. BayStrWG oder deren Anpassung hingewiesen.

Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der **Zufahrten** ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen.

Diesbezüglich wird eine Anwendung der „**Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen**“ (**RASt 06**) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nachdem Mindestsichtfelder zwischen 0,80m und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreiecks gemessen 3m vom Fahrbahnrand bzw. 5m hinter bevorrechtigtem Radfahrern.

Die Rast 06 haben die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) und die „Empfehlungen für die Anlagen von Hauptverkehrsstraßen (EAHV 93) ersetzt.

Abwägung des Gemeinderates:

Die Einwände des Landratsamtes Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde – werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens für den – dann – vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden „die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ und die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs beim gemeindlichen Straßenbau berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Anlage der Linksabbiegespur wird verwiesen auf die Abwägung zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 26.02.2019.

Stellungnahme des LRA – Untere Naturschutzbehörde vom 06.03.2019, Herr Faas

Vorbemerkung zum Planungsprozess:

Laut Vorab-Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde ist das „Sondergebiet Transport“ bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. In diese Vorbesprechungen war der Fachliche Naturschutz nicht eingebunden.

Den grundsätzlichen Bedenken des Fachlichen Naturschutzes hinsichtlich der Standortwahl (bezogen auf das Landschaftsbild) wurde von Seiten der Gemeinde Irschenberg im Rahmen ihrer Abwägung nicht Rechnung getragen (vgl. naturschutzfachliche Stellungnahme zur 6. Änderung des FNPL „SO Transport“ (Lettenbichler) vom 26.02.2018).

Zwingende, nicht einer Abwägung durch die Gemeinde Irschenberg unterliegende Ablehnungsgründe aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht liegen an diesem Standort nicht vor.

Naturschutzfachliche Aufgabe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 war es demzufolge

- die landschaftliche Einbindung,



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

- die Ableitung des Oberflächenwassers,
- sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gutachterlich zu begleiten.

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Landschaftliche Einbindung: Im Rahmen eines Ortstermins wurde die landschaftliche Einbindung mit dem Planer und der Fa. Lettenbichler besprochen. Der Planungsvorschlag des Architekturbüros Staudinger (Kombination: Gebäudegestaltung, Wall und Bepflanzung) kann aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden. Entsprechende Ansichten wurden dem fachlichen Naturschutz vorab zur Verfügung gestellt. Bezüglich der Dachgestaltung halten wir die Verwendung von Dachziegeln an der landschaftlich exponierten Stelle für unabdingbar.

Ableitung des Oberflächenwassers: Durch die Ableitung des Oberflächenwassers Richtung Nordosten zum Moosbach kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Leitzachtal“ ausgeschlossen werden. Der Forderung des Fachlichen Naturschutzes wurde dadurch Rechnung getragen (vgl. naturschutzfachliche Stellungnahme zur 6. Änderung des FNPL „SO Transport (Lettenbichler) vom 26.02.2018.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem fachlichen Naturschutz vorabgestimmt und kann inhaltlich mitgetragen werden.

Abwägung des Gemeinderates:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zwingende, nicht einer Abwägung durch die Gemeinde unterliegende Ablehnungsgründe aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht nicht vorliegen.

Die landschaftliche Einbindung des Planungsvorschlags, die vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Oberflächenentwässerung werden von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Leitzachtal“ wird ausgeschlossen.

Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach – Abteilung Wasserrecht und Bodenschutzrecht vom 08.03.2019, Herr Skodczinski

Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründeten Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222 erfolgen). Wir weisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 26.09. (02) 2019 hin, die auf widersprüchliche Angaben aufmerksam macht.

Hinweis Abwasser/Erschließung

Soweit in dem Gebiet das anfallende Abwasser des Betriebs sowie der Waschanlage über eine dezentrale Kläranlage und anschließende Versickerung erfolgen soll, ist vorab im Rahmen der nötigen Erschließung die technische und wasserwirtschaftliche Machbarkeit sowie die Genehmigungsfähigkeit zu klären.

Abwägung des Gemeinderates:

Die Hinweise und Einwände des Landratsamtes Miesbach – Abteilung Wasserrecht und Bodenschutzrecht – werden zur Kenntnis genommen.

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen. In diesem Verfahren werden mit dem Vorhabenträger konkret die Möglichkeiten besprochen und vereinbart, wie die Niederschlagswasserbeseitigung möglichst konform mit den Vorschlägen erfolgen kann. Gleiches gilt für die Frage der Abwasserbeseitigung.

Stellungnahme des LRA Miesbach – Untere Emissionsschutzbehörde vom 11.03.2019, Herr Brand:

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Einwendungen:

Im Rahmen der Ausweisung des Sondergebiets Transport ist zur Berücksichtigung des Planungsgrund-satzes des § 50 BImSchG auf die Wohnbebauung im Mischgebiet Buchbichl und den umliegenden Siedlungsgebieten im Außenbereich angemessen Rücksicht zu nehmen. Die Wohnbereiche sind durch die vorhandene Gewerbeausweisung schon erheblich lärmvorbelastet. Zur Klärung der Sachlage hat die Gemeinde Irschenberg auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde hin eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung in Auftrag gegeben. Zwischenzeitlich liegt die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM-GmbH vom 17.12.2018 vor und liefert klare und nachvollziehbare Ergebnisse. Leider wurde Ergebnisse bislang nicht in sachgerechter Weise in den Bebauungsplan übernommen. Die Aussagen im Umweltbericht zu diesem Thema sind aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar bzw. wurden nicht die richtigen Schlüsse aus den Ergebnissen des Gutachtens gezogen.

Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Im Sinne einer sachgerechten Abwägung der Immissionsschutzbelange sollten die unter Ziffer 6 der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 17.12.2018 aufgeführten Vorschläge für den Planteil und den Textteil des Bebauungsplans sowie für die Hinweise übernommen werden. Die Übernahme der vom Gutachter errechneten Emissionskontingentierung nach DIB 45691 ist erforderlich, um die von der gewerblichen Nutzung im SO Transport ausgehenden Lärmemissionen auf der Ebene der Bauleitplanung so zu begrenzen, dass an den Immissionsorten in Buchbichl und an den umliegenden Siedlungsgebieten im Außenbereich die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Lärmvorbelastung eingehalten werden.

Darüber hinaus empfehlen wir auch, entsprechend der Aussage unter Ziffer 6.3 der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 07.12.2017 Az: 4 CN 7/16, siehe Anlage) in der Begründung auf die Anwendungsmöglichkeiten einer planextremen Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu verweisen. D.h. in der Begründung sollte die Inanspruchnahme der Möglichkeit einer planexternen Gliederung dokumentiert werden und auf ein anders nicht beschränktes Gewerbegebiet (GE ohne Lärmkontingentierung) im Gemeindegebiet verwiesen werden. Z.B. könnte auf das Gewerbegebiet Salzhub verwiesen werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen
Wir empfehlen, dass auch der Umweltbericht die Ergebnisse und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens in sachgerechter Weise aufgreift. Für Rückfragen stehen wir dem Planungsbüro gerne beratend zur Verfügung.

Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir, die Festsetzung unter Ziffer 7.02 4. Absatz zu streichen. Die hier getroffene Aussage zur TA Lärm stellt keine zulässige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB dar.



Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren von einem Angebotsbaugebiet auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt. Hier liegt bereits eine erste schalltechnische Stellungnahme vor, die gegebenenfalls im weiteren Verfahren entsprechend differenziert und konkretisiert wird. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung wird eine entsprechende Lärmkontingentierung vorgenommen. Die Ergebnisse werden dann in den Bebauungsplan übernommen.

Im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 – ergeben sich für die Gemeinde keine Probleme. Mit dem Bebauungsplan „**Nr. 24 Sondergebiet Transport**“ wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO und kein Gewerbegebiet festgesetzt werden. § 1 Abs. 4 BauNVO findet seinem Wortlaut nach aber nur Anwendung auf die Baugebiete nach „§ 4 bis § 9“ der BauNVO, nicht jedoch auf die Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

- TOP 12 Antrag auf Umbenennung des Ortsteils Karrenhub in Kornhub
Familie Gasteiger stellt den Antrag, dass der Ortsteil Karrenhub in Kornhub umbenannt werden soll. Dieser Antrag war vor einigen Jahren bereits gestellt worden und vom Landesarchiv nicht befürwortet worden. Nun hat Familie Gasteiger neue Unterlagen vorgelegt. Falls die Gemeinde den Antrag unterstützt, hat sie einen Antrag beim Landratsamt auf Umbenennung zu stellen. Kosten entstehen keine. Im Jahr 2005 wurde bereits ein Antrag auf Umbenennung gestellt. Dieser wurde von der Regierung in München abgelehnt.
- TOP 14 Mitgliedschaft der Gemeinde Irschenberg im VHS Verbund Oberland
Die Gemeinden sind für die Erwachsenenbildung zuständig. Nun soll die Struktur der VHS im Landkreis neu organisiert werden. Als Rechtsform der neuen VHS wird ein Verein gewählt. Die bestehenden vhs-Vereine sollen zur „vhs Holzkirchen-Otterfing“ verschmolzen werden, da dieser bereits zertifiziert ist. Als ersten Schritt sollen alle Gemeinden einen Beschluss fassen, sich zu einem VHS-Verbund (VHS Oberland) zusammenzuschließen. Als Kostenbeitrag soll 1 € pro Bürger als Mitgliedsbeitrag entrichtet werden. Der Gemeinderat sieht dies mehrheitlich im Rahmen der Solidarität als geboten an.
Franz Gasteiger hat an der Versammlung teilgenommen. Aus Gründen der Solidarität wäre es wichtig, dass die Gemeinde Irschenberg mitmacht.
- TOP 15 Bekanntgaben des Bürgermeisters
- keine -
- TOP 16 Wünsche und Anträge
- keine -