



# Gemeinde Irschenberg

## Niederschrift

über die  
**Öffentliche Sitzung des Gemeinderates**  
der Gemeinde Irschenberg  
am Montag, 19. Mai 2025  
im Pfarrsaal

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

### Anwesenheitsliste

**Anwesend waren:**

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Meixner, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Eyrainer, Marinus

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister

Niggel, Thomas

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Berchtold, Martin

Ellmeier, Kathleen

Gruber, Regina

Harrasser, Christian

Kirchberger, Florian

Dr. Klamt, Brigitte

Maier, Hans

Nägele, Markus

Stadler, Thomas

Stöger, Margarete

Waldschütz, Klaus

Waldschütz, Marinus

**Fehlend:**

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Drexl, Maria

Nirschl, Franz Anian

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

# Öffentliche Tagesordnung

---

- 01 Bekanntgabe der Tagesordnung
- 02 Genehmigung der Sitzungsniederschrift
- 03 Bauanträge
- 03 A Abbruch eines Gartenhauses wegen Grenzüberschreitung und Ersatzbau eines Gartenhauses mit Carport, Oberhasling 12 FINr. 3097 Gemarkung Irschenberg
- 03 B Errichtung eines überdachten Schuppens ans Wohnhaus, Buchbichl 5 FINr. 3563/1 Gemarkung Irschenberg
- 03 C Neuerrichtung einer Sichtschutzwand, Jedling 1 FINr. 3530 Gemarkung Irschenberg
- 04 Ergebnis der Rechnungsprüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023
- 05 Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Auerschmied
- 06 Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Leitzachfeld" Auerschmied im Bereich der Flurstücke FINr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf
- 07 Bekanntgaben des Bürgermeisters
- 08 Wünsche und Anträge

<b>TOP 01</b> Bekanntgabe der Tagesordnung
--

## **Sachvortrag:**

Bürgermeister Meixner stellte die ordnungsgemäße Sitzungsladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde den Gemeinderatsmitgliedern bekannt gegeben.

Gegen die Tagesordnung bestanden keine Einwände.

<b>TOP 02</b> Genehmigung der Sitzungsniederschrift
---

## **Sachvortrag:**

Die Sitzungsniederschrift wurde den Gemeinderatsmitgliedern über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

## **Beschluss:**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg genehmigt die Niederschrift vom 14.04.2025.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

### **TOP 03      Bauanträge**

#### **TOP 03 A      Abbruch eines Gartenhauses wegen Grenzüberschreitung und Ersatzbau eines Gartenhauses mit Carport, Oberhasling 12 FINr. 3097 Gemarkung Irschenberg**

### **Sachvortrag:**

Auf dem Grundstück Oberhasling 12 FINr. 3097, Gemarkung Irschenberg, wird der Abbruch eines Gartenhauses wegen Grenzüberschreitung und der Ersatzbau eines Gartenhauses mit Carport beantragt.

Das Gartenhaus mit Carport wird in den Abmessungen 9,30 m x 7,00 m beantragt, mit einem Dachüberstand von 1,20 m im Osten, 0,80 m im Norden und Süden und 0,90 m im Westen.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Das Gartenhaus fügt sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

In der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Irschenberg wird unter § 5 Abs. 7 ein Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze gefordert, sofern die Zufahrt nicht unmittelbar über die Erschließungsstraße stattfindet. Der Abstand wird am südlichen Pfosten nicht eingehalten.

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.

Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

Die Regenentwässerung ist nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

Das Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 vorbereitet und dem Gemeinderat die Zustimmung mit der Befreiung empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt dem Ersatzbau eines Gartenhauses mit Carport das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen bzgl. des Abstandes von unter 1,0 m zum Straßengrund zu.

---

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

<b>TOP 03 B</b>	Errichtung eines überdachten Schuppens ans Wohnhaus, Buchbichl 5 FINr. 3563/1 Gemarkung Irschenberg
-----------------	---

**Sachvortrag:**

An das Wohnhaus Buchbichl 5 FINr. 3563/1, Gemarkung Irschenberg, wird der Anbau eines überdachten Schuppens in den Abmessungen 2,76 m x 4,00 m mit einer Wandhöhe von bis zu 3,35 m beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Buchbichl“ und widerspricht den Festsetzungen.

Bei dem beantragten Bauvorhaben handelt es sich um ein genehmigungsfreies Bauvorhaben im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO. Da das Bauvorhaben jedoch im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 10 „Buchbichl“ liegt und den Festsetzungen zu Nebenanlagen und der überbaubaren Fläche widerspricht, ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen notwendig.

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.

Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Im Flächennutzungsplan ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Nachbarunterschriften sind auf der Planausfertigung der Gemeinde nicht vorhanden.

Das Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 vorberaten und dem Gemeinderat die Zustimmung zur isolierten Befreiung empfohlen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg stimmt der isolierten Befreiung zum Anbau eines überdachten Schuppens zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

---

**TOP 03 C** Neuerrichtung einer Sichtschutzwand, Jedling 1 FINr. 3530 Gemarkung Irschenberg**Sachvortrag:**

*GR Waldschütz Marinus betritt den Raum.*

Am Grundstück Jedling 1 FINr. 3530, Gemarkung Irschenberg, wird die Neuerrichtung einer Sichtschutzwand und das Entfernen der Hecke beantragt. Die Lärmschutzwand soll mit einer Länge von ca. 72,90 m und einem Tor mit 7,01 m an der Nord-, Ost- und Südseite errichtet werden. Die Wandhöhe wird mit bis zu 4,31 m angegeben. Zudem soll das Gelände teilweise im Süden um ca. 0,75 m aufgefüllt werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Jedling“ und widerspricht den Festsetzungen. Es wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedung und dem Verbot der Geländeänderung beantragt.

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.  
Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.  
Die Regenentwässerung ist nicht erforderlich.  
Im Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet dargestellt.  
Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.  
Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

Das Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 vorbereitet und dem Gemeinderat die Zustimmung mit der Erteilung der Befreiung empfohlen.

Eine Nachfrage wegen der Übersichtlichkeit für den Straßenverkehr konnte entkräftet werden, da die vorhandene Situation mit der bestehenden Hecke durch die beantragte Sichtschutzwand sogar verbessert wird.

GR Stadler merkte an, dass die Sichtschutzwand für die betroffenen Anwohnern Vorteile bietet, jedoch optisch nicht schön ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt der Errichtung der Lärmschutzwand mit Geländeauffüllung das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 „Jedling“ zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

**TOP 04** Ergebnis der Rechnungsprüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2023

**Sachvortrag:**

*GR Waldschütz Klaus betritt den Raum.*

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich in zwei Sitzungen mit der Jahresrechnung 2023 beschäftigt. Hier wurden zuerst der Rechenschaftsbericht detailliert vorgestellt und anschließend alle Abweichungen bei Einnahmen und Ausgaben besprochen, die über 7.500 € vom Haushaltsansatz lagen. Weder im Verwaltungshaushalt noch im Vermögenshaushalt blieben Fragen offen.

Aufgrund von Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer und Minderausgaben bei den Unterhaltskosten der gemeindlichen Einrichtungen, sowie bei den Umlagezahlungen und im Personalbereich konnten Mehrkosten im Verwaltungshaushalt ausgeglichen und 1,8 Mio. EUR an den Vermögenshaushalt zugeführt werden.

Im Vermögenshaushalt konnten einige Investitionen 2023 nicht realisiert oder abgeschlossen werden. Dadurch ist der Stand der Rücklagen weiter gestiegen (3,70 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss belief sich auf rd. 932.000 €.

In der weiteren Prüfung wurden Schwerpunkte gesetzt bei der Erfassung der Arbeitszeit im Bereich Bauhof/Kläranlage/Wasserversorgung inklusive Zuschläge, Umlagezahlungen für die Grundschulen, Zuschuss Kindergarten und den Kosten im Bereich Kindergarten.

Auch der Beschlussvollzug des Jahres 2023 wurde durchgearbeitet und bot keinen Anlass für Beanstandungen.

Das Ergebnis der Jahresrechnung schließt mit folgenden Zahlen ab:

<b>Verwaltungshaushalt</b>	<b>10.642.616,48 €</b>
<b>Vermögenshaushalt</b>	<b>4.398.525,41 €</b>
<b>Gesamthaushalt</b>	<b>15.041.141,89 €</b>

In den Ausgaben des Verwaltungshaushaltes ist eine Zuführung an den Vermögenshaushalt in Höhe von 1.820.068,60 € enthalten.

Der Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV-Kameralistik als Zuführung zur allgemeinen Rücklage beträgt 932.648,98 €.

Die Verwahrgelder wurden zum Jahresabschluss auf folgendem Stand festgestellt:

Einnahmen	858.162,69 €
Ausgaben	824.760,40 €
Ergebnis	33.402,29 €

Die Vorschüsse wurden zum Jahresabschluss auf folgendem Stand festgestellt:

Einnahmen	17.346,53 €
Ausgaben	17.346,53 €
Ergebnis	0,00 €

2.Bürgermeister Marinus Eyraier übernimmt die Sitzungsleitung.

Der 2.Bürgermeister Marinus Eyraier berichtet aus den beiden Sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses zur Jahresrechnung 2023. Alle Unterlagen zu den geprüften Themen waren vollständig vorhanden. Es gibt keine Beanstandungen und keine offenen Fragen. Marinus Eyraier bedankte sich bei Bürgermeister Meixner und der Verwaltung für die ordnungsgemäße Abwicklung der Geschäfte und fordert den Gemeinderat auf für das Haushaltsjahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg genehmigt die Überschreitungen der Haushaltsansätze und die Leistung über- bzw. außerplanmäßiger Ausgaben soweit nicht bereits durch Einzelbeschluss erfolgt. Die Deckungsmittel nach Art. 66 GO wurden bereitgestellt. Der Gemeinderat stellt nach Art. 102 Abs. 3 GO die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2023 fest.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg nimmt Kenntnis von der örtlichen Rechnungsprüfung für das Haushaltsjahr 2023 und beschließt die Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO zu erteilen.

*1.Bgm. Meixner enthielt sich der Beratung und Abstimmung (Art. 49 GO).*

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

<b>TOP 05</b>	Abwägung-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Auerschmied
---------------	---

### **Sachvortrag:**

In der Zeit vom 26.03.2025 bis 28.04.2025 mit Verlängerung für das LRA Miesbach bis 07.05.2025 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Teilflächen der Flurstücke 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberbayern  
 LBV  
 Planungsverband Oberland  
 Stadt Miesbach  
 AELF Forst und Landwirtschaft  
 Feuerwehr Irschenberg  
 LRA Miesbach  
 Energienetze Bayern  
 Vivo Kommunalunternehmen  
 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
 Bayernwerk

Staatliches Bauamt Rosenheim

Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen

Keine Bedenken / Einwendungen haben abgegeben

Stadt Miesbach

FW Irschenberg

VIVO

LBV

Staatliches Bauamt Rosenheim

Energienetze Bayern

LRA Miesbach – untere Immissionsschutzbehörde

LRA Miesbach – Verkehrswesen

LRA Miesbach – Kreisbaumeister

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben vorgebracht:

### **Regierung v. Oberbayern / Planungsverband Oberland**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### Planung

Die Gemeinde Irschenberg plant südlich des Ortsteils Auerschmied im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 925, Gmkg. Reichersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern mit jeweils max. zwei Wohneinheiten sowie zugehörigen Garagen westlich der Wohngebäude zu schaffen.

Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 0,54 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Nördlich an das Plangebiet schließt die bestehende Wohnbebauung von Auerschmied an. Westlich befinden sich getrennt durch die Kreisstraße MB 18 landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südlich und östlich weitere landwirtschaftliche Flächen. In ca. 100 m östlicher Entfernung fließt die Leitzach. Der Hauptort Irschenberg mit diversen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Nahversorgung und Sportplätzen befindet sich ca. 3,5 km entfernt.

#### Berührte Belange

##### Siedlungsstruktur

Zu den Belangen der Siedlungsstruktur (Vorrang der Innenentwicklung, Flächensparen, integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung, Konzentration der Siedlungsentwicklung) haben wir uns bereits ausführlich in unserer Stellungnahme vom 07.10.2024 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Leitzachfeld“ geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens konnte die Gemeinde plausibel nachweisen, dass die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten, aber noch nicht bebauten Flächen in Irschenberg, Buchbichl und der Waldsiedlung derzeit für eine Bebauung nicht zu Verfügung stehen und folglich für die beabsichtigte Errichtung von zehn Wohngebäuden nicht in Frage kommen.

Hinsichtlich der Erfordernisse des Flächensparens forderten wir, den geplanten Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 sowie die angekündigte geplante Flächennutzungsplandarstellung im Umfang von ca. 1,3 ha auf den Bereich der tatsächlich geplanten Bebauung (ca. 0,5 ha) zu reduzieren. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt. Durch diese Reduzierung kann die Planung auch mit dem Ziel B II 1.4 des Regionalplans Oberland (RP 17) und dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 3.1.1 in Einklang gebracht werden. Dennoch bleibt festzuhalten, dass sich der Standort südlich von Auerschmied weiterhin deutlich abgesetzt vom Hauptort Irschenberg befindet und Auerschmied weder über Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen noch über einen leistungsfähigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz verfügt, weshalb hier zukünftig keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden sollte.

### Natur und Landschaft

Der Planungsbereich befindet sich gem. RP 17 B I 3.1 Z in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### Wasserwirtschaft

Der östliche Bereich der Fläche befindet sich gem. RP 17 B XI 6.3 Z im Vorranggebiet für Hochwasser „Leitzach oberhalb der Mündung in die Mangfall“. Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

### Ergebnis

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kann bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde sowie das WWA Rosenheim wurden im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden noch behandelt. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

### Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.  
Im Rahmen unserer Äußerung zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans haben wir unsere Anmerkung mit Stellungnahme vom 25.09.2024, Az.: 3-4622-MB 7-22984/2024 vorgebracht. Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht einen Anschluss der Bebauung an die zentrale Abwasserbeseitigung bevorzugen würden.

### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

### Bayernwerk

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung, Waakirchen - Mittenkirchen, Ltg. Nr. J266. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt beiderseits der Leitungsachse jeweils 22,50 Meter. Die Lage der Freileitung können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.  
Wir bitten Sie den Leitungsverlauf der Hochspannungstrasse mit der dazugehörigen Leitungsschutzzone in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.  
Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und zur Stellungnahme vorzulegen.  
Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, PV-Freiflächenanlagen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Lagerflächen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Innerhalb der Leitungsschutzzone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 Höhenbeschränkungen.

Weiterhin bitten wir, bei der Änderung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzone.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Grundsätzlich darf im Schutzzonebereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind.

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen, können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Kolbermoor beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kolbermoor, Geigelsteinstr. 2, 83059 Kolbermoor, Telefon: (08031) 8099-0, E-Mail: kolbermoor@bayernwerk.de. Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „2“.

Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung, um welche wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stromtrasse ist im FNP bereits dargestellt. Es ist keine Planungsänderung erforderlich.

**AELF**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Fellner,

zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 41, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 38. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen. Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Bereich Forsten:

An die im Bebauungsplan geplante Fläche grenzt im Osten auf Flurnummer 917 im Abstand zwischen ca. 25-45m Wald im Sinne des Art.2 BayWaldG an. Dieser Wald ist Teil des FFH-Gebietes "Leitzachtal".

Gemäß Art. 3 Abs. 1 BayBO sind Gebäude so zu errichten, dass Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Aus Sicherheitsaspekten empfehlen wir daher grundsätzlich einen Abstand von Wohnbebauung bzw. Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, zu Wald von mindestens einer Baumlänge, hier mindestens 30 Metern.

Für Gebäude im Baumfallbereich von ca. 30 Metern und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste oder Waldbrand. Insbesondere bei der Aufstellung einer Satzung kommt einem ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung und dem Wald eine hohe Bedeutung zu. Der Abstand von mindestens 30 Meter sollte entsprechend festgelegt werden.

Es besteht nach unserer Auffassung durch die Wiesen auf den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken und dem nicht als Lebensraumtyp (LRT) kartierten Mischwald eine ausreichend große Pufferzone zu Lebensraumtypen und allen weiteren Schutzgütern des FFH-Gebiets und es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets und seiner Schutzgüter zu rechnen, sofern der Mindestabstand zwischen Bebauung und Wald eingehalten wird.

Die geplante Lage der Ausgleichsfläche (s. Seite 19 des Umweltprüfungsberichtes) im Osten des Bebauungsplanes eignet sich aus unserer Sicht ideal, um den Abstand zum Wald und damit auch FFH-Gebiet von Bebauung zu vergrößern und gleichzeitig potenzielle abstrakte Gefährdungen für die Bebauung zu minimieren.

Sofern durchgehend der Mindestabstand von 30 Metern zwischen Bebauung und Wald eingehalten wird, bestehen seitens des Bereichs Forsten keine Einwände gegen die Planungen.

Hinweis:

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grill-plätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Satzung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich, da die Anregungen nicht relevant bzw. zu detailliert für eine Flächennutzungsplanänderung sind.

### **LRA Miesbach - untere Naturschutzbehörde**

Am 28.10.2024 wurde zur Bauleitplanung Nr. 27 Leitzachfeld eine Stellungnahme abgegeben.

Die Punkte hinsichtlich der Abarbeitung zur Eingriffsregelung sowie die Berücksichtigung des Hags (Feldhecke) im nördlichen Planungsgebiet wurden beachtet.

Artenschutz (Vorprüfung mit Relevanzabschätzung): Es besteht Einverständnis

Europäischer Gebietsschutz (FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA): Es besteht Einverständnis  
Umweltbericht:

Auf S. 19 wird angegeben, dass eine Grunddienstbarkeit für die Ausgleichsfläche nicht erforderlich ist. Falls dem so ist, besteht Einverständnis. Allerdings ist in unserem GIS-System (Stand 08.01.2025 letzte Änderung) noch ein anderer Eigentümer verzeichnet.

Eingrünung: Die bei der am 28.10.2024 geäußerten Bedenken hinsichtlich der Eingrünung und des Schutzguts Landschaftsbild werden grundsätzlich aufrechterhalten, sind aber auf der Planungsebene

des Flächennutzungsplans noch nicht abschließend beurteilbar. Es wird angenommen, dass die Punkte dann in der kommenden Bauleitplanung aufgegriffen werden.

Planungsfaktor: Ob der Planungsfaktor anerkannt werden kann, muss die konkretisierende Bauleitplanung zeigen, da die entsprechenden drei aufgelisteten Punkte zum jetzt vorliegenden Zeitpunkt noch nicht ausreichend quantifizierbar sind.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich, da die Anregungen zu detailliert für eine Flächennutzungsplanänderung sind.

### **LRA Miesbach – Verkehrswesen**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.10.2024 (BP Nr. 27 „Leitzachfeld“), da die 14. Änderung des FNP der Gemeinde Irschenberg mit dem BP Nr. 27 „Leitzachfeld“ verknüpft ist. Solange diese „Forderungen“ weiterhin eingehalten werden, haben wir keine weiteren Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **LRA Miesbach- Liegenschaftsverwaltung**

Da die 14. Änderung des FNP der Gde Irschenberg unmittelbar mit dem Bebauungsplan Nr. 27 "Leitzachfeld" — Irschenberg verknüpft ist, verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.10.2024 zu diesem Bebauungsplan. Ich bitte weiter um Beachtung bzw. Einhaltung der inhaltlichen Forderungen der Straßenbaubehörde des Landratsamtes sowie des zuständigen Straßenbaulastträgers der Kreisstraße MB 18 hinsichtlich dieser Stellungnahme!

Sonst habe ich keine Einwände bzgl. der 14. Änderung des FNP der Gde Irschenberg.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Stellungnahme aus der Öffentlichkeit**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, nachdem der Versuch einer Bebauungsplan-Aufstellung ohne Flächennutzungsplan-Änderung gescheitert ist, versucht die Gemeinde Irschenberg nun, aus dem Bebauungsplan-Entwurf Auerschmied/Leitzachfeld vom 09.09.2024 eine 14. Flächennutzungsplan-Änderung abzuleiten. Dieses Vorgehen versucht die vom Gesetzgeber vorgegebene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan umzudrehen und erscheint wenig zielführend.

In der jetzt stattfindenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 14. Flächennutzungsplan-Änderung in der Entwurfsfassung vom 24.02.2025 gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Auerschmied ist einer von vielen Nebenorten der Gemeinde Irschenberg und verfügt über nahezu keinerlei Infrastruktur. Sogar eine gemeindliche Abwasserbeseitigung ist nicht vorhanden. Die Entwicklung einer Wohnbebauung in einem solchen Ort widerspricht allen städtebaulichen und landesplanerischen Grundsätzen.

Die Gemeinde argumentiert, dass besser geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Sie hat dazu vier Flächen an der Anzinger- und Wendelsteinstraße, in Buchbichl und in der Waldsiedlung untersucht. Eine planerische Darlegung dieser Flächen mit objektiver Bewertung der Potentiale und vor allem eine ergebnisoffene städtebauliche Untersuchung aller denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten ist unterblieben. Dass im gesamten Gemeindegebiet mit 54 Quadratkilometern Fläche und 144 Orten und auch an den Hauptorten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist nicht belegt und höchst unwahrscheinlich. Die Darlegungen in der Flächennutzungsplan-Begründung sind nicht geeignet, die Entwicklung in Auerschmied fachlich kompetent zu belegen.

2. Abgesehen von allen anderen Infrastrukturmängeln in Auerschmied ist die fehlende öffentliche Abwasserbeseitigung einer der schwerwiegendsten Hinderungsgründe für eine Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Ort. Die in der Begründung genannte Möglichkeit einer Kleinkläranlage nur für die Neubebauung oder für den Anschluss des Gesamtorts an die

Sammelkanalisation Buchbichl erscheint sehr wenig durchdacht, jedenfalls nicht planerisch bewältigt. Hier wäre ein klares Konzept mit Darlegung aller Konsequenzen erforderlich.

Da die Planung am Leitzachfeld gemäß Begründung sogar in das Grundwasser eingreift, kommt eine Baugebiets-Kleinkläranlage wohl nicht in Betracht. Ein Anschluss des Planungsgebiets an die Sammelkanalisation ist hingegen aufwändig und führt zu finanziellen Belastungen für die Einwohner von Auerschmied. Dies muss die Gemeinde in ihrer Abwägung bedenken.

3. Mit der 14. Flächennutzungsplan-Änderung wird geplant, im Süden des bisher als kleines Dorfgebiet ausgewiesenen Ortsteils Auerschmied eine 0,6 ha große Wohnbaufläche vorzusehen. Diese stellt in ihrer Flächenkategorie und Größe einen Fremdkörper und eine Fehlentwicklung dar.

4. Dieser Fremdkörper liegt zudem in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und unmittelbar neben einem FFH-Gebiet sowie in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Eine Bebauung in diesem sensiblen Bereich mag zwar für Bauinteressenten attraktiv sein, beeinträchtigt aber öffentliche Belange. Da diese nicht ausreichend berücksichtigt werden, liegt ein schwerer Abwägungsfehler vor.

5. Der fachplanerisch ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich sind offensichtlich schöngeredet und schön gerechnet. Dass der Eingriff nicht vermieden und nicht minimiert werden kann und dass er durch die Extensivierung eines 600 m<sup>2</sup> großen Grünland-Grundstücks ausgeglichen werden kann, ist absurd. Durch eine weniger häufige Mahd einer kleinen Fläche den Bau von 10 Wohnhäuser "ungeschehen" zu machen, ist sicher nicht möglich. Bei ernsthafter Behandlung dieses Themas würden sehr viel umfangreichere und jedenfalls aufwändige Ausgleichsmaßnahmen anfallen.

Zusammenfassend empfehle ich, eine städtebauliche Gesamtuntersuchung über die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Irschenberg vorzunehmen. Ich kann nicht beurteilen, ob der noch relativ junge Flächennutzungsplan bereits insgesamt auf den Prüfstand gestellt werden muss, glaube aber, dass eine isolierte Betrachtung des Vorhabens Auerschmied/Leitzachfeld nicht zu einem sinnvollen Ergebnis führt. Wichtiger wäre es, die gemeindlichen Möglichkeiten einer Verfügbarmachung von Bauland-Potentialen zu eruieren und dann anzuwenden.

Das Landratsamt Miesbach, der Kreisbaumeister und die Höhere Landesplanungsbehörde erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie aus dem Flächennutzungsplan erkennbar ist, stehen keine anderen Wohnbauflächen wie angegeben zur Verfügung. Andere Flächen waren zum Stand der Planung nicht verfügbar. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. Die Entwässerung wird derzeit mit einer zentralen Kleinkläranlage sichergestellt und ist möglich. Ein Anschluss an die öffentlich Abwasserentsorgung wird geprüft und wird auch so vom WWA Rosenheim empfohlen. Weitere öffentliche Belange wie aufgeführt werden nicht beeinträchtigt. Die Zustimmung ist aus den Stellungnahmen der betroffenen TÖB's abzuleiten.

**Beschluss:**

Regierung v. Oberbayern / Planungsverband Oberland

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Bayernwerk

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

AELF

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

LRA Miesbach - untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

LRA Miesbach – Verkehrswesen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

LRA Miesbach- Liegenschaftsverwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, in der Fassung vom 24.02.2025 werden entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg billigt den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.05.2025 und beschließt, den Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Regierung v. Oberbayern / Planungsverband Oberland

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Bayernwerk

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

AELF

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## LRA Miesbach - untere Naturschutzbehörde

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## LRA Miesbach – Verkehrswesen

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## LRA Miesbach- Liegenschaftsverwaltung

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person aus der Öffentlichkeit

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

**TOP 06**

Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Leitzachfeld" Auerschmied im Bereich der Flurstücke FINr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf

**Sachvortrag:**

In der Zeit vom 25.09.2024 bis 28.10.2024 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung

des Bebauungsplans Nr. 27 „Leitzachfeld“ für den Bereich der Teilflächen der Flurstücke 925 und 926/1 jetzt FlNr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberbayern  
LBV  
Planungsverband Oberland  
Stadt Miesbach  
AELF Forst und Landwirtschaft  
Feuerwehr Irschenberg  
LRA Miesbach  
Energienetze Bayern  
Vivo Kommunalunternehmen  
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Bayerischer Bauernverband  
Landesfischereiverband Bayern

Aus der Öffentlichkeit sind 9 Stellungnahmen eingegangen

Keine Bedenken/ Einwände haben angegeben:

LBV  
Stadt Miesbach  
AELF Forst  
Feuerwehr Irschenberg  
LRA Miesbach – untere Immissionsschutzbehörde  
LRA Miesbach -  
Energienetze Bayern  
Landesfischereiverband Bayern

Stellungnahmen haben abgegeben:

### **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und LRA Miesbach Fachbereich 32**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Bereich südlich von Auerschmied soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leitzachfeld“ u.a. Baurecht für die Errichtung von 10 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Bereich des Bebauungsplans liegt nach unseren Informationen am Rande des Überschwemmungsgebietes der Leitzach. Der Bereich ist auch bei einem Extremhochwasser (HQextrem) nicht von Überflutungen aus der Leitzach betroffen. Allerdings können flächendeckend überall Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auftreten. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Durch Abfluss aus dem südlich und westlich angrenzenden geneigten Gelände können Überflutungen bei Sturzflutereignissen auf der gesamten Fläche nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und der damit verbundenen Reduktion von Risiken sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Wie bereits im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehen, empfehlen wir die geplanten neuen Gebäude (hoch-)wasserangepasst zu errichten und regen die Festsetzung einer angepassten Bauweise an. Dazu sollte die Rohbodenoberkante des Erdgeschoßes mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände festgesetzt werden und die Gebäude (Keller, Lichtschächte, Mauerdurchbrüche etc.) bis zu diesem Maß wasserdicht errichtet werden. Hinweise dazu erhalten Sie in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) und in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

---

Auch wenn die Entscheidung über die Abwasserbeseitigung Sache der Gemeinde Irschenberg ist, würden wir einen Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung bevorzugen.

Mit freundlichen Grüßen

### **Das Landratsamt Miesbach – Fachbereich 32**

wir schließen uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 25.09.2024 vollumfänglich an.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zu Kenntnis genommen. In der Planung wurde bereits das hochwassergerechte Bauen berücksichtigt. Zum aktuellen Planungsstand zum Sturzflutenrisikomanagement sind keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich. Die Schmutzwasserentwässerung wird vorerst als Kleinkläranlage geplant.

Der Bemessungswasserstand wurde mit der Baugrunduntersuchung auf 618,40 m üNN festgelegt. Die Wohnhäuser sind im Bebauungsplan auf eine Höhe OK FFB EG von mindestens 619,15 m üNN festgesetzt (OK RFB = 619,00 m üNN) und liegen somit >25 cm über dem HQextrem.

#### Die Hinweise für

- die Ausführung der Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise
- Hochwasserschutz gem. Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat
- Empfehlung für den Abschluss einer Elementarschadensversicherung

sind bereits in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Für die zunehmenden Starkregenereignisse wurde für die Niederschlagswasserbeseitigung unter den Hinweisen eine Kapazitätserhöhung der erforderlichen Versickerungsanlagen um 20% empfohlen.

Die Homepage des Bundesministeriums wird im Text aufgenommen.

### **Regierung von Oberbayern und Planungsverband Oberland**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:  
Planung

Die Gemeinde Irschenberg plant südlich des Ortsteils Auerschmied im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 925, Gmkg. Reichersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern mit jeweils max. zwei Wohneinheiten sowie zugehörigen Garagen westlich der Wohngebäude zu schaffen. Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll frei von Bebauung gehalten und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Planungsbereich ist ca. 1,3 ha groß (ca. 0,5 ha für geplante Bebauung) und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen. Im Bebauungsplan soll für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Nördlich schließt die bestehende Wohnbebauung von Auerschmied an. Westlich befinden sich getrennt durch die Kreisstraße MB 18 landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südlich und östlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. In ca. 100 m östlicher Entfernung fließt die Leitzach. Der Hauptort Irschenberg mit diversen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Nahversorgung, Sportplätzen befindet sich ca. 3,5 km entfernt.

#### Bewertung

Zu einer deutlich umfangreicheren Planung an diesem Standort haben wir uns bereits mit Schreiben vom 04.10.2023 kritisch geäußert. Zudem fand am 13.12.2023 eine Besprechung mit der Gemeinde, dem Planer sowie dem Kreisbaumeister statt. Anschließend wurde mit Schreiben vom 15.05.2024 ein die Anzahl der Wohneinheiten betreffend zwar reduzierter, jedoch in der Gesamtausdehnung weiterhin für den Ortsteil Auerschmied zu großer Planungsvorschlag (dreireihige Bebauung) vorgelegt. Nach einer erneuten Abstimmung der Beteiligten wurde im Zuge der vorliegenden Planung die Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zum davor eingereichten Vorschlag wie vereinbart

reduziert und eine zweireihige Bebauung vorgesehen. Der Gesamtumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst jedoch weiterhin den ursprünglich vorgelegten Umfang von ca. 1,3 ha.

Von der Planung sind nachfolgende Belange berührt:

**Siedlungsstruktur: Vorrang der Innenentwicklung**

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. In der Begründung zu vorliegendem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachvollziehbar darlegen, dass die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen südlich der Anzingerstraße, nördlich der Wendelsteinstraße, im Süden von Buchbichl und im Westen der Waldsiedlung, die grundsätzlich für eine vorrangige Wohnbebauung in Betracht kämen, derzeit für eine Bebauung nicht zu Verfügung stehen und folglich für die beabsichtigte Errichtung von zehn Wohngebäuden nicht in Frage kommen.

**Siedlungsstruktur: Flächensparen**

Gem. LEP 3.1.1 G sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Mit einem Umfang des Bebauungsplans von ca. 1,3 ha, der für die gesamte Fläche als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und einer geplanten Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche für denselben Umfang entspricht die Planung nicht mehr einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Der Umfang des Bebauungsplans ist folglich um den südlichen Teilbereich, für den gegenwärtig eine weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche geplant ist, im Sinne des Flächensparens zwingend zu reduzieren. Das im Rahmen des o.g. Abstimmungsprozesses zwischen Gemeinde, Kreisbaumeister und Regierung von Oberbayern erzielte Ergebnis umfasst eine zweireihige Bebauung auf der ca. 0,5 ha großen nördlichen Teilfläche. Eine Festsetzung des gesamten Plangebiets im Umfang von 1,3 ha als Allgemeines Wohngebiet ist nicht durch den vereinbarten Lösungsvorschlag abgedeckt.

**Siedlungsstruktur: Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung sowie Konzentration der Siedlungsentwicklung**

Gem. Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.3 Z soll sich eine verstärkte Siedlungstätigkeit auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden (RP 17 B II 1.4 Z). Gem. LEP 3.1.1 G soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (LEP 3.1.2 G). Unabhängig von der Bedarfsbegründung und der Umfangsreduzierung der geplanten Wohnbebauung befindet sich der Standort des Planungsbereichs weiterhin deutlich abgesetzt vom Hauptort Irschenberg. Auerschmied verfügt weder über Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen noch über einen leistungsfähigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Diese offensichtlichen Nachteile des Standorts können nur durch eine reduzierte Planung abgemildert werden. Eine Vereinbarkeit mit RP 17 B II 1.4 Z sowie LEP 3.1.1 G liegt nur bei einer Begrenzung des Umfangs der Planung auf die geplante zweireihige Bebauung mit ca. 0,5 ha und einer anschließenden öffentlichen Grünfläche vor.

**Natur und Landschaft**

Der Planungsbereich befindet sich gem. RP 17 B I 3.1 Z in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Wasserwirtschaft**

---

Die Fläche befindet sich im östlichen Bereich im gem. RP 17 B XI 6.3 Z Vorranggebiet für Hochwasser „Leitzach oberhalb der Mündung in die Mangfall“. Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

#### Ergebnis

Eine Vereinbarkeit mit den siedlungsstrukturellen Erfordernissen der Raumordnung wurde in einem Abstimmungsprozess zwischen Gemeinde, Kreisbaumeister und Regierung von Oberbayern für die ca. 0,5 ha große nördliche Teilfläche mit einer zweireihigen Bebauung erreicht. Eine Festsetzung des gesamten Plangebiets im Umgriff von 1,3 ha als Allgemeines Wohngebiet ist nicht durch den vereinbarten Lösungsvorschlag abgedeckt. Der Bebauungsplan Nr. 27 entspricht folglich nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, sofern der Geltungsbereich um den südlichen Planungsbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche reduziert wird. Eine entsprechende Flächennutzungsplandarstellung ist ebenfalls auf den Bereich der geplanten Bebauung zu begrenzen. Die Belange von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft sind mit den zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

#### Planungsverband Oberland

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 07.10.2024 an.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern und des Planungsverband Oberland werden zur Kenntnis genommen. Der Planbereich wird aufgrund der Verfahrensänderung auf die zu bebauende Fläche wie von der Regierung von Oberbayern ausgeführt reduziert.

#### LRA Miesbach – untere Naturschutzbehörde

1. Hinsichtlich dem Nicht-Durchführen einer Umweltprüfung (samt Abarbeitung der Eingriffsregelung) verweisen wir auf die Unvereinbarkeit mit Europarecht, siehe Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22). Nach Rücksprache mit dem Naturschutzrecht ist die Umweltprüfung samt Abarbeitung der Eingriffsregelung nachzuholen.

2. Die jetzt vorliegende Planung berücksichtigt nicht den derzeitigen Hag (Feldhecke) an der Grundstücksgrenze der Flurnr. 925 und 925/3, Gmk. Reichersdorf. Den Hagbestand gibt es seit ca. 20-25 Jahre. Anhand der Größe der Gehölze ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Sträucher ab und an (ordnungsgemäß) geschnitten werden. Der Hag fällt somit unter gesetzlichen Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bay-NatSchG. Des Weiteren wurde der Hag in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nicht beachtet. Wir bitten deshalb die Planung dementsprechend anzupassen und dem Hag samt einer festgesetzten Pufferfläche nicht zu überplanen.

#### Sonstige Hinweise:

Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Gebiet als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt. Bei den dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete handelt es sich um naturschutzfachlich besonders wertvolle, nicht oder überwiegend nur gering und insoweit um besonders nachhaltig genutzte Landschaften und Landschaftsteile, die nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind und deshalb eines besonderen landesplanerischen Schutzes bedürfen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Vergrößerung des einst kleinen Weilers/Ort Auerschmied daher kritisch gesehen.

Der Geltungsbereich des B-Plans kann nicht nachvollzogen werden. Es wird suggeriert, dass die Zufahrt (gelb dargestellt) künftig Richtung Süden erweitert werden soll und der Geltungsbereich daher auf die ganze Flurparzelle nach Süden gezogen wird. Die Bedenken der Regierung von Oberbayern hinsichtlich einer derartigen Vergrößerung wird geteilt, da der einst ländlich und landwirtschaftlich geprägte Ort bzw. einst Weiler sich immer weiter ausdehnt. Des Weiteren wird die Eingrünung in Teilabschnitten als nicht ausreichend gesehen. So sollte der gepflanzte Hag direkt bis an die Straße gehen und des Weiteren sollte das Gebiet auch gen Westen mehr eingegrünt werden. Von der B 472 kommend fährt man entlang des Leitzachtales in einer sehr naturnahen Landschaft. Bei der

vorliegenden Planung würde dann am nunmehr weiter nach südlich verlagerten Ortsrand direkt zu Beginn gleich eine längere Garagenfront/Carportfront sichtbar sein.

Es wird gebeten die Inhalte der Gutachten des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro Onube verbindlich in den Unterlagen festzusetzen, siehe Vermeidungsmaßnahmen Dokument EI sowie auch das Anfertigen von Freiflächengestaltungspläne für kommende Einzelbauverfahren verbindlich festzulegen.

Hinsichtlich Abstimmungen (Eingriffsregelung) mit der Gemeinde stehen wir gerne zur Verfügung.

**Abwägung:**

Die Umweltprüfung mit Eingriffsregelung wurde aufgrund der Verfahrensänderung nachgeholt und in die neue Planung eingearbeitet (siehe Anlage). Auch der Hag in Anmerkung Nr. 2 wurde in der aktualisierten Planung berücksichtigt. Für die Bebauung wird ein 3,0 m breiter Schutzstreifen als Grünfläche festgesetzt. Die weitere Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

### **Bayerischer Bauernverband**

Sehr geehrter Herr Fellner,

der Bayerische Bauernverband - Geschäftsstelle Ebersberg-Holzkirchen - gibt hiermit, als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverbrauch, sei es durch Umnutzung, Bebauung oder durch Ausgleichsflächen, ist in Oberbayern besonders groß. In den Jahren 1988 bis 2020 haben wir in Oberbayern 8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren. Dabei liegen die Flächenverluste in Bayern bei täglich über 11 ha. Der Landkreis Miesbach befindet sich im oberen Drittel beim Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im engeren und auch weiteren Umfeld des geplanten Projekts stellt der Flächenverbrauch ein großes Problem dar. Auch durch den Verbrauch von Projekt- und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare, agrarstrukturelle Verschlechterungen für die dort ansässigen Betriebe. Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht im Planungsbereich eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt. So ist z.B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen und andererseits das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, können im engeren und weiteren Umgriff erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen kommen und sind u.U. sogar in Ihrer Existenz bedroht. Es ist Sorge zu tragen, dass, je nach Bedarf, ausreichend und qualitativ gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden, denn nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Fläche nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Außerdem darf die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die Baumaßnahmen und die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Wir bitten hiermit im Namen und Interesse unseres Berufsstandes die Berücksichtigung unserer o.g. Stellungnahme bei der Planung des o.g. Vorhabens.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanumgriff wurde im Rahmen der Verfahrensänderung angepasst

### **AELF-Landwirtschaft**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Fellner,

zur o. g. Beteiligung zum Bebauungsplan „Leitzachfeld“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf § 1a BauGB Abs. (2): „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Wir begrüßen, dass Duldungspflichten bereits enthalten sind.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrten für die landwirtschaftlichen Flächen sind mit der nun vorliegenden Planung uneingeschränkt möglich. Die Bestandszufahrten werden weder verlegt noch baulich verändert.

### **LRA Miesbach – Kreisbaumeister**

Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird explizit verwiesen. Wir teilen deren Stellungnahme vollumfänglich. Der Geltungsbereich des B-Plans ist um den südlichen Planungsbereich (Festsetzung: landwirtschaftliche Nutzfläche) zu reduzieren, so dass nur die zweireihige Bebauung im Geltungsbereich liegt.

Dies maßvolle Entwicklung des Ortsteils Auerschmid in der vorgeschlagenen zweireihigen Bebauung erscheint sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Gleichzeitig stellt die Zweireihige Bebauung das Maximum dessen dar, was an dieser Stelle machbar ist ohne in Widerspruch zum LEP / bzw. den Zielen der Regionalplanung zu kommen.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird aufgrund des Verfahrenswechsels wie angeregt angepasst.

### **Vivo Kommunalunternehmen**

Sehr geehrter Herr Fellner,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

Leider ist es mir weder schriftlich noch telefonisch vor Fristablauf gelungen, weitergehende für das VIVO KU relevante Informationen zu erhalten.

Insofern nimmt das VIVO KU wie folgt Stellung:

Die Mülltonnen des Neubaugebietes sind wie die Mülltonnen der angrenzenden Bebauung an Leerungstagen an der Kreisstraße MB 18 bereitzustellen. Der neu auszuweisende Bereitstellungspunkt wird in Rücksprache mit der Gemeinde festgelegt.

Es wird angeregt, die Aufstellungsfläche für die Mülltonnen an Leerungstagen ausreichend groß auszuweisen.

Das VIVO KU weist daraufhin, dass

- bei Neubauten kein Rückwärtsfahren (Punkt 5 DGUV Information 214-033; Sept 2021) in Erwägung gezogen wird.

- Privatstraßen grundsätzlich von der Entsorgung ausgeschlossen werden, es sei denn, es wird von jedem an die Privatstrasse angrenzenden Eigentümer schriftlich ein Haftungsausschluss für Schäden an Fahrbahn und Untergrund vorgelegt.

- gemäß der „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB“ kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 die Überlassungspflichtigen, die Müllbehältnisse selbst zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen.

Die DGUV Information 214-033 liegen bei.

**Abwägung**

Die Erschließung des Baugebiets ist im Bebauungsplan klar ersichtlich und so geplant, dass das Müllfahrzeug im Süden oder Norden einfahren kann, die Tonnen entleert und ohne Rückwärtsfahrt die Tour fortsetzen kann. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung erfolgt nicht.

### **Person 1**

Sehr geehrter Herr Meixner, sehr geehrte GemeinderätInnen,

anbei finden Sie meine Einwände zu dem von Ihnen geplanten Bebauungsplan Nr. 27.

Baugesetzbuch mit § 13a, §13b mit §215a

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Leitzachfeld“ ist nach § 13b BauGB und jetzt nach §215a nicht rechtmäßig umzusetzen. Der gekippte § 13b sieht eine Bebauung des Außenbereichs von Ballungsräumen im beschleunigten Verfahren vor. Im Falle des Bebauungsplans „Leitzachfeld“ sind folgende Kriterien nach § 13b danach § 215a nicht erfüllt:

- Auerschmied (16 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhäusern + Gasthof) kann nicht als Ballungsraum gewertet werden, für den hier der gekippte § 13b geltend gemacht werden sollte
- Der Bebauungsplan Nr. 27 „Leitzachfeld“ grenzt nur an einer Grenze, an nur ein Grundstück, im Norden auf einer Länge von 38 m an den bestehenden Bebauungsplan von Auerschmied an. Grundsätzlich müssten jedoch mindestens 2 Seiten an den neuen Bebauungsplan anschließen und mit einer weit längeren Verbindung an den Ort geplant werden.
- Die Infrastruktur des ursprünglichen Ortes wird bei der Planung nicht miteingebunden oder weiterentwickelt. Infrastrukturell entsteht ein komplett eigener Ortsteil mit neuen Straßen, abzweigend von der Kreisstraße und eigener zentraler Abwasserentsorgung.
- Eine Ortsabrundung ist durch den neuen Bebauungsplan nicht gegeben. Er fügt sich in keiner Weise in den Ort ein.
- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist nicht zu erkennen.
- Mit den aktuell geplanten 10 Reihen- und Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten ist jetzt schon eine Verdopplung des Ortes gegeben
- Die geplante Bebauung mit 2 3-Spännern und einem 51 m langer Garagenfront zur Kreisstraße im Westen bindet sich in keiner Weise in das Ortsbild oder rundet es ab.
- Auch die offensichtlich im zweiten Schritt geplante Erweiterung der restlichen, noch nicht überplanten 7000 m<sup>2</sup> des Bebauungsplans, ersichtlich durch die Gesamtfläche des Bebauungsplans von 12.990 m<sup>2</sup>, ist nach § 13b nicht hinnehmbar, da gegen das BauGB.
- Die Abwägungen zu Umweltschutz, Sicherheit, Bedürfnissen, Gesundheit, Klima sind nicht ausreichend durchgeführt worden.

#### Soziale Aspekte

- Die Bedürfnisse der Bürger bei diesem Einheimischen-Wohnprogramm wurden von der Gemeinde in keiner Weise berücksichtigt (§1 Abs 5, Abs 6):
  - o Keine Infrastruktur, da keine Anbindung zum Ort Irschenberg
  - o Kein günstiger Wohnraum für junge Familien wegen:
    - Hohe Kosten durch Erschließung mit entweder eigener zentralen Kläranlage (eine Kleinkläranlage, wie es in der Begründung steht, ist hier wegen der 20 Wohneinheiten nicht möglich) bzw. Erschließung an die Hauptkanalisation mit mind. 2 km Kanalstruktur zum nächsten Anschlusspunkt. Zusätzlich ist bei beiden Varianten die zusätzliche Zahlung des Verbesserungsbeitrags zur neu geplanten Kläranlage für Irschenberg Ort zu entrichten.
    - > Der ursprüngliche Ort Auerschmied reinigt das Abwasser mit hauseigenen Kleinkläranlagen, was auch hier die kostengünstigste Variante wäre.
  - Höhere Kosten beim Bau durch angrenzendes Hochwassergebiet
  - So gut wie keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, daher werden Familien auf 2 Autos pro WE angewiesen sein.
    - o Keine Radinfrastruktur, keine Bürgersteige, keine Bushaltestelle für Schulkinder
    - o Gefährdung der Gesundheit der Anwohner durch den massiven Schwerlastverkehr der geplanten Kiesgrube Oberhasling mit An- und Abtransport durch Auerschmied mit 20 Metern Abstand zum geplanten, neuen Baugelände.
    - o Gefährdung des Wohneigentums durch angrenzendes Hochwassergebiet HQ 100 und HQ extrem
    - o Wertminderung der Gebäude durch den Schwerlastverkehr
    - o Wertminderung der Gebäude im Falle einer Überschwemmung
    - o Belastung mit Kosten für die Allgemeinheit im Falle einer Überschwemmung

#### Hochwasser und Versiegelung von schützenswerten Flächen im Außenbereich

Die Fläche an sich ist, durch ihre Nähe zum FFH und zum Fluss „Leitzach“, eine schützenswerte Fläche. Durch die geplante sehr verdichtete Bebauung werden auch die Flussauen und der Artenreichtum in Mitleidenschaft gezogen werden. Gerade hier muss eine reguläre Umweltprüfung stattfinden. Auch ein Wegfall von Ausgleichsflächen ist in diesem Falle nicht zu akzeptieren! Die Fläche des Bebauungsplans „Leitzachfeld“ liegt noch dazu im Süden im Hochwassergebiet HQ Extrem. Das HQ 100 im Osten grenzt direkt an den Bebauungsplan und liegt hier nur 50 cm unter den

geplanten Grundstücken und nur 80 cm zur Bodenplatte der geplanten Häuser. Die bis jetzt überplante Fläche des Bebauungsplans von 5.094 m<sup>2</sup> wird zu 52 % durch Häuser und Straßen versiegelt. Die überbaute Fläche beträgt 2.670 m<sup>2</sup>. Dies spricht gegen den § 1 BauGB Abs 5, gegen den maßvollen Umgang mit der Versiegelung des Außenbereichs. Die kommenden Starkregenereignisse wurden von der Gemeinde nicht berücksichtigt. Die jetzige landwirtschaftliche Nutzfläche dient der bestehenden Bebauung zum Schutz vor Hochwasser als Retentionsfläche. Mit der geplanten Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche wird auch die bestehende Bebauung im Osten des Ortes Auerschmied in Mitleidenschaft gezogen. Mit dem jetzigen Wissen um den Klimawandel und kommende Starkregenereignisse dürfen einfach keine neuen Ortschaften mehr in direkter Flussnähe geplant werden!

#### Stellplatzverordnung der Gemeinde

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde sieht 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Im Bebauungsplan sind ca. 18 Plätze berücksichtigt plus 6 Besucherplätze. Nach der Irschenberger Stellplatzverordnung müssten jedoch 40 Stellplätze + Besucherparkplätze eingeplant werden (siehe Beschluss Gemeinderatsprotokoll vom 24.6.24). Das heißt, es kann nach Gemeindefestsetzung eine Umsetzung von 20 Wohneinheiten hier nicht realisiert werden.

#### Gefälligkeitsplanung

Es ist bekannt, dass der Gemeinde vorab ein gleichwertiges Baugrundstück im Hauptort angeboten wurde, welches für die Bedürfnisse eines Einheimische-Wohnprogramms perfekt geeignet ist, da es innerorts bereits erschlossen und an jegliche Infrastruktur angebunden ist. Somit ist es wesentlich attraktiver und auch erschwinglicher für junge einheimische Familien. Die Ablehnung dieses angebotenen Grundstücks im Ort für einer landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, im Überschwemmungsgebiet mit massivem Schwerlastverkehr zu Gunsten des Gemeinderats Hans Mayer ist inakzeptabel!

Viele Grüße

#### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Das Verfahren nach §13 b BauGB wurde rechtmäßig angewandt. Die Dimension des Baugebiet war mit dem Verfahren abgedeckt. Aufgrund des Fristablaufes ist nun das Regelverfahren anzuwenden. Eine zentrale Kläranlage (Kleinkläranlage) ist derzeit in der Planung vorgesehen und voraussichtlich die wirtschaftlichste Lösung. Eine reine Kleinkläranlage pro Einheit würde mehr Fläche versiegeln, hohe Kosten verursachen und die Reinigungsleistung ist mit einer Gesamtanlage besser sichergestellt. Die Erschließungssituation des ÖPNV ist nicht optimal, jedoch im Ortsteil Irschenberg nur geringfügig besser. Eine Verbesserung ist stetiges Ziel der Gemeinde Irschenberg und des Landkreises. Eine Bebauung kann dennoch stattfinden. Der Flusssaum der Leitzach wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Abstand beträgt hier an der kürzesten Stelle mehr als 50 m. Gefahren wegen Hochwasser sind aus aktuellen Karten und dem Sturzfluten Risikomanagement nicht ersichtlich. Auf die Stellungnahme der WWA Rosenheim und die Festsetzung im Bebauungsplan wird verwiesen. Die Stellplatzregelung kann im Rahmen der Bauleitplanung angepasst werden. Die Stellplatzsatzung ist aufgrund der Novellierung der BayBo anzupassen. Die Stellplätze werden in Anpassung der Novellierung ausreichend nachgewiesen. Zur Spekulation von anderen Grundstücken und der Aussage zur Gefälligkeitsplanung wird nicht Stellung genommen bzw. auf die Erläuterung in der Begründung verwiesen.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

#### **Person 2**

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Schaffung von Wohnraum, sowie ein Baugebiet für einheimische generell befürwortet werden kann. Allerdings widerspricht und verletzt der Bebauungsplan „Leitzachfeld“ in gravierender Weise öffentliche Belange, welche im Folgenden erläutert werden. Mit der Bitt um Prüfung, Stellungnahme und Berücksichtigung in der Abwägung.

1. Aufstellung des Bebauungsplans nach §13b BauGB bzw. §215 BauGB vermutlich rechtswidrig

Der Bebauungsplan „Leitzachfeld“ grenzt nur ganz im Norden, und das mit einem Abstand von ca. 4 Meter, auf einer Länge von ca. 38 Metern an den bestehenden Bebauungsplan „Auerschmied“. Die in §13b geforderte Anbindung bzw. ein Lückenschluss an die bestehende Bebauung ist damit nicht vorhanden. Das neue Baugebiet hat im Hinblick auf seine Größe somit nur einen untergeordnete gemeinsame Grenze, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets erstreckt sich vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein wodurch letztlich ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz und neuer Ortsrand entsteht. Eine Neuplanung im Regelverfahren wäre somit gegeben. Siehe auch Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382

## 2. Ortstypische Bebauung und Zersiedelung

Im bestehenden Ortsgebiet Auerschmied sind bis auf den Gasthof, nur Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften vorhanden. Die nun geplanten Verbünde/Blöcke aus Zwei- und Dreispännern passen sich in keiner Weise der bestehenden Bebauung an. Zudem stellen sie keine Ortsabrundung dar. Der geplante Garagenriegel ist nicht ortstypisch und fügt sich nicht ins Landschaftsbild ein. Da der südliche Teil des Planungsgebiets aktuell von Bebauung freigehalten wird, aber weiterhin Teil des Bebauungsplans ist, ist davon auszugehen, dass dieser zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll. Die weitere Zersiedelung ist somit absehbar. Warum wird der freibleibende Teil nicht aus dem B-Plan genommen? Eine Überarbeitung der Planung ist geboten.

## 3. Landesentwicklungsplanung und Flächennutzungsplan

Die Suche nach alternativen Flächen im Ortsbereich Irschenberg scheint mangelhaft, da nur Flächen berücksichtigt wurden welche im Flächennutzungsplan von 2013 bereits als potenzielle Gebiete für Wohnbebauung dargestellt sind. Darüber hinaus hat keine Prüfung weiterer Flächen stattgefunden. Eine Siedlungsentwicklung ist in Irschenberg nicht vorhanden und das obwohl in der Begründung zum aktuellen gültigen Flächennutzungsplan die Ziele auf Seite 69 ff. gesetzt wurden. Unter anderem sind dies: Siedlungsbestand abrunden, Nachverdichtung, Bessere Gestaltung der Ortsränder sowie Schutz des Ortsbildes.

Der Bebauungsplan „Leitzachfeld“ widerspricht diesen Zielsetzungen massiv.

## 4. Mangelnde Infrastrukturanbindung

Das Planungsgebiet ist für neue Wohnbebauung in dieser Dimensionierung nicht ausreichend erschlossen. Es gibt keine ÖPNV Anbindung. Es gibt keinen Anschluss an das Abwassernetz der Gemeinde Irschenberg. In Zeiten, in welchen für viel Millionen Euro eine neue Kläranlage in Irschenberg gebaut wird, sollte es selbstverständlich sein neue Baugebiete so zu planen, dass die Infrastruktur verwendet werden kann. Der Bau einer durch die Gemeinde betriebenen Ortsteilkläranlage ist keine adäquate Lösung und belastet, ohne Not, alle in Irschenberg angeschlossenen Haushalte zusätzlich.

## 5. Hochwasserschutz

Es erscheint fragwürdig bis verantwortungslos ein neues Siedlungsgebiet so nah an der Leitzach zu errichten. HG100 grenzt direkt an das Planungsgebiet und ist nur ca. 1 Meter und der festgesetzten OK FFB der neuen Bebauung. HQ extrem ragt im südlichen Bereich sogar in das Planungsgebiet hinein. Im Hinblick auf den Klimawandel und steigende Pegelstände, Starkregenereignisse sollte die Frage gestellt werden ob es nicht besser ist bestehende Ausweichflächen für das Wasser von der Bebauung frei zu halten. Durch neue Bebauung werden aller Voraussicht nach auch die Bestandgebäude nördlich des Bebauungsplans stärker gefährdet, da Retentionsfläche in großen Umfang versiegelt wird. Wurde oder wird das Planungsgebiet im Sturzflutenrisikomanagement der Gemeinde Irschenberg berücksichtigt?

## 6. Naturschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet. Die direkt Nähe zum FFH Gebiet Leitzachtal macht es fraglich ob dies die richtige Entscheidung zum Schutz von Natur und Umwelt sein kann.

Fazit: Der Bebauungsplan „Leitzachfeld“ berührt und widerspricht vielen öffentlichen Belangen. Die Gemeinde Irschenberg hat es wie schon so oft in der Vergangenheit auch hier wieder einmal versäumt mit ihren Bürgern in einen Dialog zu kommen um ggfs. Lösungen, welche auf einem

gemeinsamen Konsens beruhen, zu finden. Das ist schade aber leider nicht mehr änderbar. In der aktuellen veröffentlichten Form kann dem Bebauungsplan „Leitzachfeld“ nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen

Zu Nr. 1 Das Verfahren wurde aufgrund Firstablauf in das Regelverfahren umgewandelt.

Zu Nr. 2 Die Bebauung entspricht in Form der Doppelhaushälfte der vorhandenen Bebauung.

Lediglich die beiden Dreispänner erscheinen untypisch, sind jedoch dem reduzierten Flächenverbrauch und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische geschuldet und ist so auf Wunsch des Kreisbaumeisters entstanden. Die Garagen werden zum Schutz der Immissionen der Anwohner so angeordnet und ordnen sich dem Gebiet unter. Das Bebauungsplangebiet wurde in der aktuellen Fassung angepasst.

3. Andere Flächen welche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet sind oder Fläche welche im Innenbereich frei von Bebauung sind konnten nicht bebaubar gemacht werden.

4. Die Anbindung an den ÖPNV ist leider im gesamten Gemeindegebiet mangelhaft und wird als Ziel der Gemeinde Irschenberg im gesamten Gemeindegebiet in Abstimmung mit dem Landkreis verbessert. Die Abwasserentsorgung erscheint wie in der Begründung erläutert als ausreichend und zielführend.

5. Das aktualisierte Plangebiet ist weder von einem HQ 100 noch HQ extrem betroffen. Zum aktuellen Planungsstand zum Sturzflutenrisikomanagement sind keine nachteiligen Auswirkungen ersichtlich. Auf hochwassersicheres Bauen wird im Bauleitplan hingewiesen. Für die zunehmenden Starkregenereignisse wurde für die Niederschlagswasserbeseitigung unter den Hinweisen eine Kapazitätserhöhung der erforderlichen Versickerungsanlagen um 20% empfohlen.

6. Das FFH-Gebiet wird von dem Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nachgeholt.

Ein Versäumnis zur Beteiligung der Bürger liegt nicht vor. Genau diese Auslegung ist vom Gesetzgeber gedacht die Bürger zu beteiligen.

Eine Änderung der Planung erfolgt aufgrund der vorgebrachten Einwände nicht.

### **Person 3**

Sehr geehrte Damen und Herren,

generell ist die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten. Darüber herrscht auch in der Landesregierung kein Zweifel. Da Wohnraum knapp ist, soll nachverdichtet werden, so gut es geht. Hier gibt es Zweifel bzgl. „Leitzachfeld“, ob damit dem Ansinnen unserer Landesregierung nachgekommen wird. Es gibt in Irschenberg Flächen, die dem Sinn der Landesregierung und der Umwelt weit aus mehr Rechnung tragen als das „Leitzachfeld“. Das „Leitzachfeld“ ist eine Fläche ohne direkte Anbindung an den Bebauungsplan Auerschmied. Eine Angrenzung an zwei Seiten fehlt völlig. Außerdem ist es zum Hochwassergebiet zu zählen. Da sich die Extremwetter-Ereignisse häufen und stärker werden, ist gerade diese Fläche ein ideales und nötiges „Rückhaltebecken“.

Darüber hinaus ist die geplante Bebauung nicht ortstypisch! Schon um 2004, als die Gemeinde das Grundstück mit dem Sägewerk in der Auerschmied gekauft hat, war eine Bebauung mit Reihenhäusern und größeren Einheiten geplant. Die waren auch nicht ortstypisch. Damals konnte diese Planung, insbesondere dank der Unterstützung und auf das Betreiben von Hans Maier, verhindert werden. Die dann erfolgte Bebauung mit Einfamilienhäusern, hat trotzdem zu mehr als Verdopplung der damaligen Einwohnerzahl der Auerschmied geführt. Gerne weisen wir darauf hin, daß die Bebauung unterhalb der Straße Richtung Leitzach damals sehr stillschweigend durchgeführt wurde. Es gab keine Informationen an die große Mehrheit der Einwohner der Auerschmied. Nur die Einwohner waren informiert, die dadurch einen Gewinn hatten. Dazu ist noch anzumerken, daß damals sämtliche Referate des Landratsamts gegen eine Bebauung waren. Dies u.a. aus Gründen des Umweltschutzes und auch schon damals wegen Hochwasserbedenken.

Im Rahmen des Einheimischen Programms sollen Bürger die Möglichkeit haben, günstig Grundstücke kaufen zu können. Dies gilt zumindest für den Teil, den die Gemeinde erhält. Dem kann man schwer folgen. Es gibt hier in der Auerschmied z.B. nur einen Schulbus. Dieser fährt um 7 Uhr in der Früh und

kommt mittags 2x. (Interessant ist auch, daß es derzeit kein Bushäuserl für die Schulkinder gibt.) Also keine öffentliche Anbindung, d.h. eine Familie benötigt zwei Autos. Das „Leitzachfeld“ ist nicht erschlossen! Wer zahlt die Erschließung mit Strom, Wasser etc. Was ist aktuell eigentlich mit dem Abwasser geplant? Man hört hier noch nicht von einer abgeschlossenen Planung. Hauskläranlagen, wie das jetzt jeder hier hat? Dann muß an den Hochwasserschutz gedacht werden. Wir haben 2004 einen Keller mit besonderem Beton bauen lassen, zum Schutz gegen Wasser. Mehrkosten ca. 12000€ damals. Wo ist die finanzielle Grenze, für die sich eine durchschnittliche Familie Wohnraum leisten kann? Man sieht derzeit in der Auerschmied ein nicht fertiggestelltes Doppelhaus. Dieses wird seit mindestens einem Jahr beworben, aber es finden sich keine Käufer. Uns ist nicht schleierhaft, warum das so ist, und wir denken, daß die Gebäude, die nun gerade unterhalb der Straße Richtung Leitzach gebaut werden, das gleiche Schicksal treffen wird. Wer hat schon, bei den geforderten Summen, 30% davon als Eigenkapital? Und wer kann mit seinem Gehalt den Kredit von mehreren Hunderttausend Euro bedienen? Bei der Vergabe von Krediten verfahren die Banken derzeit rigoros und gehen keine Risiken ein. Hiermit stellen wir in Frage, ob der Baugrund überhaupt verkauft werden kann. Und das nicht nur für die nächsten zwei Jahre, sondern auch darüber hinaus. Sehen Sie hierzu den Artikel aus dem Merkur „Und nun? Ebersberg bleibt auf Grundstücken sitzen“ vom 18.10.24. Weitere Punkte, die zu bedenken sind:

- a. die Starkstromleitung in der Nähe der Planung
- b. der zu erwartende Schwerlastverkehr durch die Auerschmied auf Grund des Kiesabbaus in Oberhasling. Der Verkehr trifft Irschenberg selbst auch. Diese Punkte lassen an einer attraktiven Möglichkeit für das geplante „Leitzachfeld“ stark zweifeln. Wir hegen Bedenken, daß der Bebauungsplan nach §13b BauGB bzw. §215 BauGB rechters ist. Die geplante Bebauung ist KEINE ortstypische Bebauung. Flächen mit vorhandener Infrastruktur sind vorhanden, wenn man nicht auf veraltete Informationen setzen würde. Darauf muß man zurückgreifen! Es geht auch um den Haushalt der Gemeinde Irschenberg! Somit stimmen wir diesem Bebauungsplan nicht zu. Gerne stehen wir für Rücksprache, Fragen und Diskussionen zur Verfügung. Wir würden uns freuen, wenn die Gemeinde Irschenberg uns Bürger viel mehr in die Pläne einbeziehen würde. Bei vielen Gemeinden geschieht dies mit großem Erfolg. Ein Beispiel hierfür ist die Gemeinde Weyarn!

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Auf die bereits beratenen Einwände wird verwiesen. Eine Änderung in der Planung erfolgt nicht.

#### **Person 4**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,  
Paragraph 13b ist gekippt worden, da er in vielen Fällen zu Missbrauch geführt hat. Dieser Paragraph stand für Schaffung von Wohnraum in Außenbereichen von Ballungsgebieten, in einem schnellen Verfahren, ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Umweltverträglichkeitsprüfung.  
→ Auerschmied ist kein Ballungsgebiet und  
→ liegt mitten in einem FFH-, landschaftlichen Vorbehalts- sowie von Hochwasser gefährdetem Gebiet.

Aufgrund dieser, als sensible ausgewiesenen Landschaft, u.a. durch den Regionalplan, wäre für ein großflächiges Baugebiet wie jetzt geplant, mehr als eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zusätzlich werden hier noch nicht einmal die Voraussetzungen aus 13b eingehalten, so wie das Baugebiet aktuell geplant ist.

Einwände/ Fragen:

01 Laut LEP/ Regionalplan ist die Schaffung von Wohnraum in Hauptorten einer Gemeinde mit Infrastruktur vorzusehen. --> Auerschmied hat weder ÖPNV, Geschäfte des täglichen Lebens noch sonstige infrastrukturelle Voraussetzungen, die ein Baugebiet in dieser Größe zulassen würden.  
02 Des Weiteren wird ein gesundes Wachstum von Orten in Form von Ortsabrundungen und Verdichtungen vorgegeben. --> Das geplante Baugebiet "Leitzachfeld" verfügt über keine dieser Voraussetzung; hier entsteht nahezu ein eigener Ort ohne ausreichend Anbindung an den Hauptort

Auerschmied. Das lässt eine fundierte Ortsentwicklung vermissen, nachdem rundum Grundstücke zur Verfügung stünden, die eine homogene Ortsentwicklung zulassen würden.

03 Es seien keine weiteren Grundstücke im Hauptort Irschenberg verfügbar. --> Hier wird lediglich von einem Grundstück gesprochen, das landwirtschaftlich genutzt wird, und aus diesem Grund nicht zur Verfügung steht. Welche anderen Grundstücke wurden denn noch angefragt? In der Bevölkerung wird gemunkelt, dass sobald das "Leitzachfeld" durch ist, auch wieder Grundstücke im Hauptort Irschenberg verfügbar sind?

04 Die in der Begründung aufgeführte Fläche im Hauptort Irschenberg, ist nicht verfügbar, da sie landwirtschaftlich genutzt und benötigt wird. --> Die Fläche, die für das "Leitzachfeld" vorgesehen ist, wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und benötigt. Den unmäßigen Flächenverbrauch kritisiert u.a. der Bauernverband, dessen Einwand der Gemeinde Irschenberg vorliegt.

05 Das "Leitzachfeld" verdoppelt den Hauptort Auerschmied nahezu. --> Wie groß wird das "Leitzachfeld" denn nun gebaut? Das in der Gemeinderatssitzung vorgestellte Gebiet, weicht von der eingezeichneten Gesamtgröße erheblich ab. Werden jetzt 7.000 m<sup>2</sup> zum Baugebiet oder 12.990 m<sup>2</sup>?

06 Nachhaltige Ortsentwicklung Irschenberg: --> Warum wurde in der Vergangenheit versäumt bei Bauvorhaben im Hauptort Irschenberg Wohnraum für Bürger zu schaffen (siehe Häuserkomplex ehemaliges Areal Postwirt oder Breitensteinstraße)? Können im Leitzachfeld neben Reihenhäusern auch Eigentumswohnungen (Mehrparteienhäuser) erworben werden? Welche Flexibilität sieht die Planung vor?

07 Erschwinglicher Wohnraum für Einheimische. --> Die für den massiven Anstieg der Bevölkerung zu schaffende Infrastruktur, einschließlich Abwasserbeseitigung, wird Kosten entstehen lassen, die ontop auf die Investition für Haus und Grund kommen, was befürchten lässt, dass dadurch ein moderater Kaufpreis zunichte gemacht wird.

08 Befürchtung, dass kein Einheimischer Gebrauch vom "Leitzachfeld" machen wird. --> Was passiert, wenn das Einheimischenprogramm u.a. dadurch nicht angenommen wird, weil eine Investition und die laufenden Kosten einfach zu hoch sind? Gehen die Grundstücke dann in den freien Verkauf? Wer profitiert dann noch von diesem Projekt?

09 Flächenversiegelung durch Parkplätze (Retentionsfläche Hochwasser). --> Wie wird der massiven Versiegelung für Parkplätze Rechnung getragen, die nach der neuen Stellplatzsatzung der Gemeinde Irschenberg äußerst raumeinnehmend ausfällt? → Gibt Ausgleichsflächen? → Gibt es bauliche Vorkehrungen?

10 2005 und für das geplante Baugebiet, 2013, gab es Hochwasser-/Starkregenereignisse, die nicht nur die Auen und Straße überflutet haben, sondern weite Teile der geplanten Fläche "Leitzachfeld". --> Experten sind sich sicher, dass zukünftig mit dem Anstieg der Häufung und Ausprägung solcher Ereignisse wie Starkregen und Hochwasser mit Überflutungen zu rechnen ist. Welche Maßnahmen werden ergriffen, die Anwohner hier zu schützen? 2013 gab es vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim die Aussage, dass Retentionsflächen für Hochwasser entlang der Leitzach nicht mehr verbaut werden. Welche ergriffenen Maßnahmen lassen das jetzt zu?

11 Die Ausführung der vorgesehenen Doppelhäuser und Dreispänner mit „Verbindungsstück Garagen“ ist komplett unüblich für Auerschmied und fügt sich in keinster Weise in das Ortsbild ein. --> Nach allen Bauvorschriften und bisherigen Vorgaben von Planern, Architekten und Kreisbaumeister, dürfte das vorgestellte Häuserensemble nicht genehmigt werden. Es weicht komplett von dem ab, was Voraussetzung für eine Genehmigung sein muss. Die letzte Auslegung lautete auf "kleine Einfamilienhäuser, die die Ansicht des Ortes Auerschmied auflockern"! Der aktuelle Plan steht im kompletten Gegensatz dazu! Als zu „massiv“ hat das auch die Kreisgruppe des Bund Naturschutz abgelehnt.

12 Anmerkung: Der Irschenberger Ortsteil Oberhasling würde sehr gerne wachsen; Grund: Damit könnten u.a. höhere Schutzmaßnahmen gegen den geplanten Kiesabbau möglich werden. --> Für Oberhasling wurde direkt angefragt, ob es nicht eine städtebauliche Begründung, u.a. zur Schaffung von Wohnraum geben könnte. Idealerweise so, dass damit der beantragte Kiesabbau abgewendet werden kann, oder zumindest mit dem Ziel, sich von einem Weiler zu einer Ortschaft hin zu entwickeln, mit höherer Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Auswirkungen des geplanten Kiesabbaus. Hier konnte durch die Gemeinde Irschenberg leider keine Lösung gefunden werden. Oberhasling hätte, was die Infrastruktur betrifft, die gleichen Voraussetzungen wie Auerschmied, aber einen immensen Nutzen von einem Baugebiet. Grundsätzlich ist es eine erstrebenswerte und wichtige Maßnahme einer Gemeinde, erschwinglichen Wohnraum für ihre Bürger zu schaffen. Am allerbesten mit einem Ortsentwicklungsplan, der die Bürger abholt und der langfristige Ziele und Absichten erkennen lässt. Aktuell wird wiederholt der Eindruck erweckt, dass unter künstlich aufgebautem

Zeitdruck, in einer Grauzone, von wenigen Gemeinderäten begleitet, Entscheidungen durchgedrückt werden, die auf "offiziellem, gemeinsamen" Weg nicht umzusetzen wären. So ist die Grauzone hier u.a. der eigentlich gar nicht mehr anzuwendende Paragraph 13b, was zur Frage führt: Lässt ein herkömmliches Verfahren ein Baugebiet in dieser Form an diesem Ort nicht zu, dass man zu diesem Mittel greifen muss? Welche Begründung gibt es hierfür? Dass die Öffentlichkeit bis jetzt mit so spärlichen Informationen versorgt wurde, geht in diesem Fall wohl u.a. auch auf Paragraph 13b zurück: „... ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ...“

Den Eindruck, nicht ausreichend informiert worden zu sein, erweckten allerdings auch Teile des Gemeinderats der Gemeinde Irschenberg, während der GR-Sitzung vom 16.09.2024, die über einige Entwicklungen überrascht bis unzufrieden erschienen und das teilweise auch zum Ausdruck brachten. Alles in allem sollten für ein Prestigeprojekt einer Gemeinde und für seine Bürger attraktivere und solidere Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnraum zu erwerben. Zukunftsorientierte Voraussetzungen, die es Familien mit Kindern möglich machen, die Dinge des Alltags vor Ort zu finden, sei es Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine alltagstaugliche Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, bei gleichzeitig sicheren Umständen was Wohnsituation und finanzielle Belastung betrifft. Aus diesem Grund scheidet ein so großflächig angelegtes, aber in keinster Weise erschlossenes Baugebiet in Auerschmied aus!

Ich bitte um Beantwortung der Fragen und Informationen zum weiteren Verlauf.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Das Verfahren wurde inzwischen aufgrund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt inkl. der notwendigen Verfahren (Ausgleichflächenermittlung, Umweltprüfung, etc.). Das Bauland außerhalb des Ortsteil Irschenberg auszuweisen ist mit der Regierung von Oberbayern und dem Kreisbaumeister in der ausgelegten Form abgestimmt und entspricht der Raumordnung. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde auf die zu bebauende Fläche begrenzt. Die alternative Flächenermittlung ist wie in der Begründung aufgeführt durchgeführt worden. Spekulationen können nicht in Betracht gezogen werden. Bzgl. der Spekulation zur Hochwassersituation wird auf die Stellungnahme des WWA Rosenheim und den Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

#### **Person 5**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,  
die Gemeinde Irschenberg beabsichtigt, im Süden des Ortsteils Auerschmied, zwischen der Kreisstraße MB 18 und der Leitzach einen Bebauungsplan von etwa 1,3 ha Größe aufzustellen. Das Verfahren soll nach dem inzwischen aufgehobenen § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und ohne Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Um die Ausweichvorschrift des § 215a BauGB anwenden zu können, müsste der Satzungsbeschluss vor Jahresende gefasst werden. Vorgesehene ist eine rd. 0,5 ha große Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet für zwei Doppelhäuser und zwei Dreispänner sowie eine rd. 0,8 ha große landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Erschließung ist über eine Parallelstraße zur MB 18 und zwei davon abzweigende Stichwege vorgesehen. Zwischen der MB 18 und der Parallelstraße ist vermutlich aus Immissionsschutzgründen eine 51 m lange Garagenzeile geplant. Der etwa 3 km vom Hauptort entfernte Nebenort Auerschmied ist ein relativ kleiner der 143 Ortsteile der 3.000-Einwohner-Gemeinde Irschenberg und liegt im landschaftlich reizvollen Leitzachtal, das als FFH-Gebiet bestimmt ist. Das Planungsgebiet selbst ist im Regionalplan Oberland als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Auerschmied ist nicht an die kommunale Abwasserbeseitigung angeschlossen; das Planungsgebiet soll deshalb entweder eine Kleinkläranlage erhalten oder einen Kanalanschluss unter der Leitzach hindurch ins 1 km entfernte Buchbichl; beides ist äußerst aufwändig. Zu dieser Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Es widerspricht städtebaulichen Grundsätzen und den verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, kleine Nebenorte wie Auerschmied durch eine Wohnsiedlungsentwicklung aufzublähen. Hierfür besteht weder ein vernünftiger Grund noch die notwendigen Voraussetzungen. Mangels jeglicher Infrastruktur ist eine Siedlungsentwicklung in Auerschmied verfehlt und würde eine Zersiedlung bewirken. Diese Bedenken gegen den Standort des Planungsgebiets treffen besonders auch wegen der Lage unmittelbar neben dem FFH-Gebiet Leitzachtal sowie inmitten des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Vorranggebiets für den Hochwasserschutz zu. Infolge der klimatischen Veränderungen ist eine Verbauung des Talraums der Leitzach nicht vertretbar und nicht verantwortbar. Zudem würde die Siedlungsstruktur des bisher etwa 20 Wohnhäuser umfassenden Weilers Auerschmied durch die deutlich dichtere Bebauung am Ortsrand und den Fremdkörper der langen Garagenzeile durchbrochen. Die aufwändige Verkehrserschließung ist zudem unwirtschaftlich. Die Festsetzung der 0,8 ha großen Teilfläche im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche ist planerisch sinnlos. Hierfür fehlt das Planungserfordernis und das Planungsziel.

Ob für den vom Flächennutzungsplan abweichenden Bebauungsplan die Rechtsgrundlage des vom Bundesverwaltungsgericht aufgehobenen § 13b BauGB herangezogen werden kann, ist mehr als zweifelhaft. Es erscheint zweifelhaft, dass die Vorgehensweise einem Normenkontrollverfahren standhalten würde. Die gemeindliche Begründung, dass am Hauptort keine preislich geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, kann nicht überzeugen. Es kann nicht sein, dass die angestammte Bevölkerung in Nebenorte abgedrängt wird, weil die Baulandpreise dies so steuern. Die Gemeinde muss dem entgegenwirken. Die Folgekosten einer Siedlungsentwicklung in Auerschmied sind immens und müssten zum Teil von den Gemeindebürgern und zum Teil von den Bauwerbern getragen werden. Die günstigeren Grundstückspreise würden durch die Erschließungs- und Folgekosten aufgehoben. Der Bebauungsplan würde damit eher der Legalisierung einer Fehlentwicklung dienen, als der nachhaltigen Lösung des Problems.

Ich empfehle deshalb, von der Aufstellung des Bebauungsplans abzusehen.

Das Landratsamt Miesbach und die Höhere Landesplanungsbehörde erhalten eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

#### Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wurde inzwischen aufgrund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt inkl. der notwendigen Verfahren (Ausgleichflächenermittlung, Umweltprüfung, etc.). Das Bauland außerhalb des Ortsteil Irschenberg auszuweisen ist mit der Regierung von Oberbayern und dem Kreisbaumeister in der ausgelegten Form abgestimmt und entspricht der Raumordnung. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde auf die zu bebauende Fläche begrenzt. Die alternative Flächenermittlung ist wie in der Begründung aufgeführt durchgeführt worden. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

#### **Person 6**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich folgende Stellungnahme Gründe gegen das ausliegende Baugebiet Nr.

"Leitzachfeld" in Irschenberg anführen:

##### 1. Hochwasser

a.) Das avisierte Baugebiet liegt direkt angrenzend sowohl an ein Hochwassergebiet, als auch in unmittelbarer Nähe der Leitzach. Bereits in 2013 haben wir gesehen, dass das Wasser über die Verbindungsstrasse getreten ist. Mit zunehmender Regenwahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft die geplanten Häuser von einem Hochwasser betroffen sind. Die Gemeinde hat das selbst in der Gemeinderatssitzung vom 13.11.2017 zu Protokoll gegeben und einen Antrag auf 3 Doppelhäuser von Johann Epp abgelehnt, da die "Überschwemmungsthematik" lt. Gemeinderat Hans Maier zu berücksichtigen sei.

b.) Hinzu kommt, dass die Gemeinde sich schon jetzt der Hochwasserproblematik bewusst ist und zukünftigen Eigentümern dazu rät über eine Elementarversicherung vorzusorgen. Dazu ist anzumerken, dass es angesichts der oben beschriebenen Lage entweder überhaupt keinen

Versicherungsschutz, oder nur zu extrem hohen Kosten geben wird. Sollte es einen Schadenfall geben, werden die Versicherungen die Policen aufgrund der Kosten kündigen (das ist leider gängige Praxis).

c.) Das führt dazu, dass man bereits hochverschuldeten Bürgern das Risiko des Hochwassers komplett überantwortet. Im schlimmsten Fall wird das zum Ruin div. Familien führen,

d.) Es wird von der Gemeinde betont, dass man verantwortungsvoll handelt. Angesichts der genannten Gründe ist das leider nicht zu sehen.

## 2. Lage

a.) Lt. Festsetzung sind sowohl Doppel- als auch Reihenwohnhäuser zulässig. Hierbei ist festzustellen, dass dies nicht der bisherigen Bebauung entspricht. Die neue Satzung übt einen dominierenden, den Charakter des bisherigen Gebiets verändernde Wirkung aus. Das bisherige Gebiet ist von Ein- bzw. Doppelhäusern geprägt. Reihenwohnhäuser existieren bisher nicht. Auch hier verweise ich auf das Protokoll aus der Gemeinderatssitzung vom 13.11.2017 (Antrag auf 3 Doppelhäuser - Johann Epp), in dem festgestellt wurde, dass es durch diese Planung zu einer starken Verdichtung kommt. Hier sah der Gemeinderat keinen Grund der dichten Bebauung zuzustimmen.

b.) Wieso die Gemeinderäte nun ihren eigenen Beschluss über Bord werfen, ist mir nicht klar. Noch dazu das Hans Maier gegen das Baugebiet Auerschmied selbst geklagt hatte (genau wegen der "dichten Bebauung mit Einfamilienhäusern"). Ich kann nur darauf hinweisen, dass er sozusagen direkter Nutznießer des Baugebietes ist, da sein Sohn selbst nach meiner Kenntnis als Verkäufer auftritt.

## 3. Infrastruktur

a.) Auerschmied ist ca. 4 km vom Ortskern Irschenberg entfernt gelegen. Es existiert keinerlei öffentliche Anbindung. Es gibt lediglich einen Schulbus, der 2x am Tag fährt, noch existieren Gehoder Radwege. Das bedeutet das der Individualverkehr zwangsläufig zunehmen muss.

b.) Da von Mehrgenerationenwohnen gesprochen wird, würde mich interessieren was die Gemeinde plant, um die Bürger, die dann ein höheres Alter haben und ggfls. nicht mehr selbst fahren können zu unterstützen. Evtl. geht man aber auch davon aus, dass die betagten Einwohner mit dem Rolator auf der Straße unterwegs sind. Gerade bei Regen, Schnee oder Eis stelle ich mir das etwas kurios vor.

c.) Dazu ist festzustellen, dass die Gemeinde-/räte einer Kiesgrube in Oberhasling zugestimmt haben. Damit wird das neue Baugebiet, das direkt an der Straße liegt unmittelbar mit einer deutlichen (Mehr-)Belastung konfrontiert werden. Die Garagen sind zu niedrig, als das sie einen Effekt auf die Lärmbelästigung vom zu erwartenden Schwerlastverkehr über die kommenden Jahre haben.

## 4. Allgemeines/Kosten

a.) Bereits in 2005/2006 ist kein Einheimischer damals von Irschenberg nach Auerschmied gezogen. Mir ist nicht ganz klar, wieso dies jetzt passieren sollte. Dazu sind die Kosten aktuell einfach nicht kalkulierbar.

b.) Das zeigt sich schon daran, dass ein ortsansässiger Gemeinderat seit Monaten versucht die Baugrundstücke für 1.000.- Euro je qm zu verkaufen.

c.) Es sind bereits 3 Doppelhäuser im Bau in der Auerschmied. Diese stehen leer bzw. wurden nicht verkauft. Es besteht schlicht keinerlei Interesse daran in die Auerschmied zu ziehen. Auch die avisierten Häuser werden keinen "run" auslösen. Es besteht das Risiko dass die Gemeinde auf Kosten für die Erschließung sitzen bleibt - zum Schaden der Bürger in Irschenberg.

d.) Direkt am Baugebiet führt eine Starkstromleitung vorbei. Das wird bei möglichen Käufern definitiv ein massiver Stolperstein für einen Kauf werden und das Baugebiet wird damit unattraktiver.

e.) Es muss davon ausgegangen werden, dass die Leitung entsprechend der Stromverteilung in absehbarer Zukunft ertüchtigt und unter Umständen massiv ausgebaut wird (ich verweise auf die Südlink Stromtrassen, die sowohl in der Höhe, als auch in der Breite massiv aufgestockt wurden).

f.) Die bisherige Internet Infrastruktur ist noch sehr weit von einer Gigabit Erschließung entfernt. Die bisherigen Anschlüsse genügen im Jahr 2024 eher einem Mindeststandard an Versorgung für Familien, in denen praktisch alle auf einen Internetanschluss angewiesen sind).

g.) Das Baugebiet stößt auf breite Ablehnung in Auerschmied, als direkt betroffene Bewohner. Ich kenne keine einzige Familie, die mit dem Baugebiet einverstanden ist (abgesehen von Hans Maier, der mit seiner Familie alleiniger Nutznießer des Gebiets ist). Die Menge an Stellungnahmen und Einsprüchen spricht für sich. Mir ist unverständlich wieso es die Gemeinde offenbar nicht für nötig hält, sich mit den Bewohnern auseinander zu setzen und auf die berechtigten Vorbehalte einzugehen.

## 5. Kläranlage

a.) Die neue Siedlung wird mit einer eigenen Kläranlage versehen. Es steht zu befürchten, dass die

bisherigen Anwohner an diese Anlage angeschlossen werden. Damit werden wir erneut Erschließungsgebühren entrichten müssen, nachdem wir moderne Kläranlagen im Betrieb haben.  
 b.) Die zu erwartenden Kosten werden viele junge Familien in Auerschmied überfordern.  
 c.) Es bleibt unklar wieso zum Vorteil einer einzelnen Person, sehr viele Menschen mit massiven Kosten konfrontiert werden, die keinerlei Nutzen für uns entgegen stehen.

#### 6. Umwelt

a.) Auf der bisherigen Wiese sind bereits Graustörche gesichtet worden. Bei der als "intensiv genutzte Wiese" beschriebenen Objekt, handelt es sich um eine normale Wiese, die 2-3x im Jahr gemäht wird. Eine weitere intensive Nutzung ist schon wegen der Lage nicht möglich.  
 b.) Dazu bleibt festzuhalten, dass wenn die Wiese so intensiv genutzt wird, man mit dem Baugebiet einen wertvollen Grund für die Nahrungsgewinnung opfert.

#### 7. Beschleunigtes Verfahren

a.) Das man hier ein beschleunigtes Verfahren anwenden möchte, zeigt für mich, dass dieses Gebiet unter normalen Gesichtspunkten völlig ungeeignet für eine Bebauung ist. Es handelt sich weder um eine Ortsabrundung (schon wegen der geplanten Reihenwohnhäuser, die nicht im entferntesten der bisherigen Bebauung entsprechen). Auch der Name "Leitzachfeld" zeigt, dass es sich um ein eigenständiges Baugebiet handelt.

Aus den vorgenannten Gründen erschließt sich, dass das avisierte Baugebiet "Leitzachfeld" für die Auerschmied, aber auch für die zukünftigen Bewohner und für Irschenberg selbst die schlechteste aller möglichen Optionen darstellt. Wie bereits geschrieben, stehen schon jetzt in Auerschmied 2 Doppelhäuser leer. Es ist davon auszugehen, dass die weiteren im Bau befindlichen Doppelhäuser ebenfalls nicht verkauft werden. Ein weiteres Objekt das in Auerschmied zum Verkauf steht, wurde seit ca. 1,5 Jahren ebenfalls nicht verkauft.

Es besteht damit kein Bedarf in Irschenberg und speziell in Auerschmied nicht.

Mit freundlichen Grüßen

#### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Das Verfahren wurde inzwischen aufgrund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt inkl. der notwendigen Verfahren (Ausgleichflächenermittlung, Umweltprüfung, etc.). Die Planung der Doppelhäuser und Dreispänner ist auf Wunsch des Kreisbaumeisters entstanden und fügt sich nach dessen Einschätzung in die nähere Umgebung ein und ermöglicht so eine für den Bauwerber kostengünstigere Schaffung eines Eigenheims. Die Anbindung an den ÖPNV ist im gesamten Gemeindegebiet nicht ausreichend und soll stetig mit Abstimmung des Landkreises verbessert werden. Bzgl. der vermuteten Hochwasserproblematik verweisen wir auf die Stellungnahme der WWA Rosenheim und die Festsetzung im Bebauungsplan.

#### **Person 7**

Einwände im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Leitzachfeld“ bekanntgemacht am 17.09.2024 und vom 25.09.2024 bis 28.10.2024 ausgelegt

Ich schreibe diese Einwände als unmittelbar betroffener Grundstücksnachbar des geplanten Baugebietes und Eigentümer der Flurnummer 925/3 und 925/6.

##### 1. Bitte um Rücksichtnahme auf den Grenzhag:

Die Familie Pichler hat 2005 bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auerschmied“ 380m<sup>2</sup> Grund kostenlos an die Gemeinde abgegeben und zusätzlich ein Fahrtrecht zugunsten der Stadt München (s.u.) auf Flurnummer 925/3 übernommen, um der Gemeinde damit den Verkauf günstigsten Baugrundes für zwei Doppelhaushälften (heute Nr. 21 und 21a) an Einheimische zu ermöglichen. Der Hag an der Südseite unseres Grundstückes kann deswegen nicht nach Norden ausweichen, da hier wegen der o.g. Dienstbarkeit zugunsten der Stadt München die Durchfahrt für land- und forstwirtschaftliche Zwecke auf der Flurnummer 917 freigehalten werden muss. Die Planung mit der Wohnstraße so nah an der Grenze (0,5m Abstand Straßenrand – das bedeutet Aushub bis zur Grenze) wird allerdings den Bäumen und der Hecke großen Schaden zufügen bzw. diesen wertvollen Lebensraum zerstören. Siehe dazu auch meine Terminanfrage vom 18.10. per Mail an Klaus Meixner – leider konnte ich vor der Woche des 4.11. keinen Termin für ein Gespräch erhalten – es findet nun

am 7.11. statt. Zuvor hatte ich bereits 2x schriftlich wegen des Hages angefragt: Per Mail an Herrn Fellner zeitnah nach dem Aufstellungsbeschluss Anfang 2023, und offizielle Frage an die Bürgerversammlung im Juli 2023 mit nachfolgendem Mailverkehr. Herr Fellner war hier leider falsch informiert als er in seiner Mail vom 18.10.2023 an uns feststellte, dass hier ein allgemeines Geh- und Fahrrecht eingetragen wäre. Dem ist nicht so – es ist ausschließlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung durch die Stadt München oder ihren jeweiligen Pächter eingetragen und möglich. Zudem haben wir frühzeitig zwei ausführliche Gespräche mit GR Hans Maier geführt (das erste bereits Ende 2022, vor der Mail an Herrn Fellner) und von ihm die Auskunft erhalten, dass er sich gegenüber der Gemeindeverwaltung für dieses Anliegen einsetzen wird und es auch ggf. gegenüber dem Gemeinderat thematisieren will. Ein zusätzlicher Grünstreifen von ca. 2m zwischen geplanter Wohnstraße im Norden und der gesamten Grenze zur Flurnummer 925/3 ist notwendig, um den schützenswerten Hag zu erhalten und evtl. einen schmalen Durchgang zur Leitzach für die Bevölkerung zu ermöglichen, der dann über frei zugänglichen Grund nach den Artikeln 26ff: *Das Betretungsrecht (Umfang und Inhalt des Rechts auf Naturgenuss) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)* gewährleistet wäre. Über unseren Privatgrund ist das leider aus Haftungsgründen nicht möglich. Dieser Baum- und Strauchbewuchs ist bei weitem mehr als die im Satzungsentwurf erwähnte "niedrige Baum-, Busch, und Strauchbepflanzung", sondern ein eingewachsener Hag, der einen vielfältigen Lebensraum für die Biodiversität bietet. Bienen und andere Insekten, Vögel, Eidechsen finden hier Lebensraum, Nahrung und Nistplätze und für uns wirkt der Hag v.a. in den immer heißer werdenden Sommern klimaausgleichend und kühlend – ein Verlust des Hages wäre für uns auch diesbezüglich ein Verlust an Lebensqualität. Zudem bedeutet die bestehende Bepflanzung einen weiteren Nutzen als Sicht- und Blendschutz gegen die ein- und ausfahrenden Pkw der Neuplanung. Die Zufahrt der Garagen ist in Richtung der Wohn- und Schlafräume von Nr. 23 ausgerichtet und bei 51m Garagentrakt und der zusätzlichen Wohnstraße an der Grenze ist hier mit erheblicher Verkehrsbelastung zu rechnen. Ein Erhalt würde somit auch dem Gebot der Rücksichtnahme und dem Schutz der Nachbarschaft Rechnung tragen und die Akzeptanz für die neue Bebauung erhöhen. Gepflanzt wurde der Hag in den 1990er Jahren (wohl größtenteils 1997) von Franz Pichler in Abstimmung mit dem Eigentümer von Flnr. 925, Georg Maier. Ein weiteres Abrücken von der Grenze war schon damals wegen des komprimierten Unterbaus der bestehenden Fahrt nicht möglich (ehemals Lkw-Zufahrt für Nassholzlager Anfang der 1990er Jahre). Wir können nicht ganz nachvollziehen, warum dieser Hag bei der Vorprüfung des Büros Onube ignoriert wurde - vor allem, weil ich mich wie oben erwähnt, deshalb mehrfach an die Gemeinde gewandt hatte. Lösungsvorschlag: Wir hatten auch immer die Möglichkeit ins Spiel gebracht, einen Streifen käuflich zu einem fairen Preis für beide Parteien zu erwerben und waren immer offen, hier eine einvernehmliche Lösung zu finden – wir wären auch bereit, evtl. Umplanungskosten zu übernehmen, die aus einer derartigen Änderung resultieren würden. Es würde also kein Nachteil für die Gemeinde und die Planung bedeuten – es hätte ausschließlich Vorteile für die Menschen des gesamten Ortes und für die Natur.

## 2. Hochwassergefährdung im Bebauungsplan

Die Hochwassersituation wird sich aufgrund der sich häufenden Starkregenereignisse verschärfen, daran dürfte kein Zweifel bestehen. Das geplante Baugebiet liegt unmittelbar am aktuellen HQ100 Bereich bzw. noch schärfer am aktuellen HQextrem-Bereich. Beides sind Szenarien, die in naher Zukunft nicht mehr als „unwahrscheinlich“ abgetan werden können bzw. vielmehr verstärkt auftreten können. Dem wird auch im Satzungsentwurf unter Punkt 10.5 bis 10.7 Rechnung getragen. Hier ein Baugebiet auszuweisen ist trotzdem mit großen Risiken verbunden, die wir heute noch nicht absehen können. Wir sorgen uns zudem um die Auswirkungen derart massiver, extrem langer Baukörper und der Versiegelung für die Verkehrsflächen auf die Grundwasser- und Oberflächenwassersituation. Das geplante Gelände liegt nach Verfüllung wesentlich höher als der östliche Teil unseres Grundstückes, der derzeit parallel zum Plangebiet geneigt ist. Die Auffüllung der geplanten Flächen bedeutet einen Verlust von derzeit vorhandenem Retentionsvolumen und hat einen bislang unklaren Einfluss auf die Situation des Oberflächenwassers im Hinblick auf unser Grundstück. Diese Risiken bei den Belangen des Hochwasserschutzes führen daher zu großen Bedenken unsererseits gegen die Bebauung in der vorgestellten Art und Weise. Weitere Gründe, die nahelegen würden, eine Bebauung in diesem sensiblen Bereich zu überdenken:

- Die Leitzach wurde in die Risikokulisse 2018 aufgenommen. Die Risikokulisse 2018 umfasst alle bayerischen Gewässer, für die bei der vorläufigen Risikobewertung im Rahmen des 2. Umsetzungszyklus der EG-HWRM-RL ein besonderes Hochwasserrisiko ermittelt wurde.

- Der Bereich des neuen Baugebietes liegt im Hochwasservorranggebiet.

3. Planung passt sich nicht an die Umgebung an, Gebot der flächensparenden Planung wird nicht erfüllt

Die übermäßige Länge der Gebäudetrakte (40m Doppelhäuser incl. Garagen, 55m Dreispänner incl. Garagen und 51m Garagen-„Riegel“ entlang der Straße) passt sich nicht der ortsüblichen Bebauung an und ist daher schon aus städtebaulichen Gründen im noch dazu bislang ungestörten Außenbereich als sehr kritisch zu betrachten. Die Bauweise mit den gekoppelten Doppelhäusern bzw. Dreispännern entspricht auch nicht der Erscheinung eines „Einfirsthofes“ – was bei Reihenhäusern aber schlecht möglich ist, außer man hat einen guten Planer für das komplette Gebäude. Von einem „harmonischen Einfügen“ kann aber schon von den Dimensionen her keine Rede sein – wir haben uns die Mühe gemacht, ein grobes 3D-Modell mit echten Maßen zur Veranschaulichung zu erstellen – und waren ehrlich gesagt schockiert:

Die geplante Bebauung mit den vorgesehenen Verkehrswegen scheint zwar auf den ersten Blick kompakt – ein genauerer Vergleich der Kennzahlen (Versiegelte Flächen in Relation zur gesamten Grundstücksgröße und auch in absoluten Zahlen in Relation zur Gebäudeeinheit) zeigt jedoch, dass die Versiegelung pro Gebäudeeinheit mind. gleich bzw. größtenteils sogar höher ist als im kompletten Bestand der Auerschmiede. Das Gebot der flächenschonenden Planung wird daher nicht erreicht. Ein Beispiel, welches es am deutlichsten macht:

- Versiegelung pro Einheit Leitzachfeld (Gebäude 1266m<sup>2</sup> incl. Verkehrsflächen grob überschlagen ca. 1300m<sup>2</sup>): Im Plangebiet durchschnittlich 256m<sup>2</sup> bei 10 Einheiten - Flächenverbrauch pro Einheit gesamt auch immerhin 509m<sup>2</sup>
- Im Bestand der Umgebung 21, 21a, 22 und 23:

Haus Nr. 21/21a ca. 236m<sup>2</sup> versiegelt pro Gebäudeeinheit

Haus Nr. 22 ca. 246m<sup>2</sup>, da das Haus kleiner gebaut wurde als möglich (267m<sup>2</sup> lt. B-Plan wegen langer Einfahrt)

Haus Nr. 23: 231m<sup>2</sup>

Flächenverbrauch pro Einheit min. 540m<sup>2</sup> (21a) – aber dafür entsprechend großzügige Grünflächen und weniger anteilige Versiegelung.

Das heißt: die anteilige Flächenversiegelung wird durch die komprimierte Bebauung nicht verbessert, sondern überschreitet vielmehr sogar den Bestand der Umgebung (und der ganzen Auerschmiede) und wird nur durch den zusätzlichen Grünstreifen im Süden noch etwas geschönt.

Die GRZ (Grundflächenzahl) als Maß der baulichen Nutzung ist in allen Fällen (auch bei den größten Parzellen) durch die Planung im Vergleich zum Bestand überschritten, wobei sie sich aber vor allem im vereinfachten Verfahren doch wenigstens an den Bestand anlehnen sollte. Denn eigentlich dient dieses Verfahren ja zur Nachverdichtung bestehender Bebauung und sollte sich daher auch daran orientieren. Die Planung erfüllt aus unserer Sicht nicht die Ansprüche an ein harmonisches Einfügen und die kompakte Bauweise verbessert in dieser Form auch den Flächenverbrauch nicht. Die Planung ist daher in dieser Form in Frage zu stellen.

4. Eine regelkonforme Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13a (laut §215a BauGB nun anzuwenden) ist nicht gegeben, da eine komplett neue Baulinie aufgerissen wird und sich das geplante Gebiet nicht in den bestehenden Ortszusammenhang eingliedert. Der Grundsatz in §13a, Abs.1 lautet, dass dieser Paragraph für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt werden darf – dann muss sich GRZ bzw. generell das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren. Das ist hier jeweils nicht der Fall.

Nur 38m Grenzlinie schließen an einer einzigen angrenzenden Seite an das bestehende Bebauungsgebiet an. Der bestehende, in sich sauber geschlossene Ortsrand von Ost nach West wird mit der Planung aufgelöst und jeder weiteren Bebauung wird dadurch Tür und Tor geöffnet. Das Risiko eines unkontrollierten Ausbreitens von nicht gewachsenen Strukturen und einer Splittersiedlung liegt hier vor.

5. Zu den Angaben in der Begründung unter Punkt 2.1

Es wird in der Begründung angegeben, dass 29 Hauptgebäude bereits existieren – dabei ist es vielmehr so, dass wirklich 3 Doppelhäuser davon gerade erst neu gebaut werden und die Auerschmiede sich dadurch ohnehin schon erneut erheblich vergrößert. Die zusätzliche Bebauung am Leitzachfeld mit 10x2 WE – also bis zu 20 Wohneinheiten – bedeutet zusammen mit den 6 neu

hinzukommenden Einheiten also mehr als eine Verdopplung von 23 auf 49 Einheiten – mindestens jedoch von 23 auf 39 Einheiten wenn man die neuen 10 Gebäudeeinheiten als eine WE sähe – also auch nahezu doppelt. Auch dies spricht gegen eine kurzfristige Ausweisung eines neuen Baugebietes im geplanten Umfang, da eine gesunde Dorfentwicklung so nicht gewährleistet ist.

#### 6. Zu den Angaben in der Begründung unter Punkt 2.2

6.1. Gibt es einen aktuellen Beleg für die „unzähligen Anfragen“ von Bauinteressenten? Da dies einer der Hauptgründe für die Ausweisung ist, wäre es wohl (unter Beachtung des Datenschutzes natürlich) notwendig, das Interesse jetzt noch einmal nachzuprüfen und zu belegen.

6.2. Hat die Gemeinde den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans erworben oder gibt es hier Flächen, die privat zum Marktpreis veräußert werden können? Falls ja, welche Teilung ist dann angedacht? Bei hypothetischer 50/50 Teilung á la „Fischbachauer Modell“ blieben so gerade 5 Einheiten für die jungen, einheimischen Familien übrig.

6.3. Wie viele der besagten jungen, einheimischen Familien werden sich den „bezahlbaren Wohnraum“ leisten können? 8x12m sind vergleichsweise große Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften, die auf den zwei Ebenen ca. 160-170m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten werden plus 80m<sup>2</sup> Keller, plus evtl. Galerie/Kriechspeicher. Rechenbeispiel: Angenommene Baukosten bei mittlerem Standard 3.000 €/m<sup>2</sup> (hohe Eigenleistung mit 500-600 €/m<sup>2</sup> bereits abgezogen!)\* (160+80)m<sup>2</sup>Wfl. = 720.000€ plus Grundstückserwerb (ca. 150.000-200.000 € werden auch hier fällig werden). Junge Familien wollen darüber hinaus tendentiell lieber nahe am Kernort leben, wo Bus, Kindergarten, Schule, Freunde der Kinder und Einkaufsmöglichkeiten bestenfalls fußläufig zu erreichen sind. Wir bezweifeln, dass dies die Zielgruppe für dieses Angebot am Leitzachfeld sein wird und es steht zu befürchten, dass hier auch reine . Dies sollte auf alle Fälle durch entsprechende Bindefristen und Verpflichtungen zur Eigennutzung ausgeschlossen werden (vgl. Wolfsee/Fischbachau).

6.4. Dass keine anderen Potentiale zur Verfügung stehen würden, ist nicht ganz korrekt. Weitere, bereits bekannte (und besser geeignete) Möglichkeiten wurden zugunsten des Leitzachfeldes bislang außen vor gelassen. Ich kann hier nur für meinen Vorschlag sprechen, da ich von den weiteren keine Gerüchte verbreiten will, die ich nicht verifizieren kann und will – aber es gibt sie wohl im direkten Anschluss an den Kernort Irschenberg auch aus privater Hand. Vorhandene Grundstücke im Ort Auerschmiede, die zur echten Nachverdichtung des bestehenden Bebauungsplanes geeignet gewesen wären, wurden nachgewiesenermaßen auch nicht angefragt. Zur Verdeutlichung: Ich hatte zweimal offiziell auf die Möglichkeit der Anfrage auf Erbpacht bei der katholischen Kirche für die Grundstücke nördlich des Buchhölzls und der Bäckerleite hingewiesen: Zum ersten Mal schriftlich für die Bürgerversammlung im Juli 2023. Antwort der Gemeindeverwaltung dazu (auf der Website der Gemeinde nachzulesen): „Ein Modell mit Erbpachtverträgen mit kirchlichen Grundstückseigentümern ist derzeit nicht angedacht.“ Bei der zweiten Bürgerversammlung im Dezember 2023 habe ich direkt per Wortmeldung erneut auf diese Möglichkeit aufmerksam gemacht – und in meiner Funktion als Baureferent bei der Erzdiözese auch meine Unterstützung angeboten. Leider hat sich daraus bis heute nichts weiterentwickelt. Vorteile hier: Kerngebiet Irschenberg in Richtung Waldsiedlung, Kanal- und Wasseranschluss praktisch direkt am Bau Feld, Infrastruktur vor Ort vorhanden, keine Zersiedelung eines Weilers im Außenbereich. Es bleibt also festzustellen, dass augenscheinlich wesentlich geeignetere Varianten im Kernort Irschenberg nicht angefragt oder weiterverfolgt wurden. Die Begründung weist hier einen Mangel auf, da diese Varianten der Gemeinde bekannt waren und die evtl. besseren Möglichkeiten nicht eindeutig ausgeschlossen werden können.

#### 7. Abwasser

Die ordnungsgerechte Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude ist wie erwähnt über die Kleinkläranlagen mit biologischer Stufe gewährleistet – einige werden aktuell sogar neu gebaut. Ein wirtschaftlicher Anschluss an die gemeindliche Kanalisation bei Buchbichl erscheint für den mit am tiefsten in der Gemeinde gelegenen Weiler Auerschmied auf den ersten Blick kaum möglich. Die Erstellung von 1000m Abwasserleitung incl. Pumpwerken für den eklatanten Höhenunterschied bei einer gleichzeitig überschaubaren Anzahl an Haushalten ist wohl mit sehr hohen Kosten pro Haushalt verbunden und daher den Bürgern, die bereits über eigene Kläranlagen verfügen, weder vermittelt- noch zumutbar. Wesentlich besser geeignet scheinen hier andere Ortsteile, die topographisch wesentlich besser gelegen sind (z.B. Aufham, Jedling, etc.).

#### 8. Nichtanwendbarkeit des §13b BauBG:

Der o.g. Paragraph wurde 2017 als Werkzeug zur einfachen und schnellen Nachverdichtung in Ballungsgebieten eingeführt. Dies ist hier nicht der Fall. Eben wegen solcher Entwicklungen, wie wir

sie jetzt beim „Leitzachfeld“ feststellen müssen, wurde dieser Paragraph im Jahr 2021 vom Bundestag wieder gekippt, da er von manchen Kommunen fehlinterpretiert wurde, um Grünland im besonders geschützten Außenbereich mit möglichst wenig Aufwand und ohne Umweltprüfung zu Bauland zu machen. Der §13b lief zum 31.12.2022 aus und wurde dann auch sinnvollerweise mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023 als endgültig unzulässig und nicht vereinbar mit EU-Recht erklärt.

9. Der Gemeinderatsbeschluss am 16.09.2024 wurde nach §13b BauGB gefasst. Dieser Paragraph ist seit 01.01.2024 aufgehoben (Heilung nur durch §215a in Verbindung mit §13a BauGB möglich). Es stellt sich uns die Frage, ob der Auslegungs- und Billigungsbeschluss so überhaupt gültig ist? Unter der Annahme, dass den Gemeinderäten der B-Plan incl. Erläuterungen erst sehr kurzfristig vor der Sitzung zur Verfügung gestellt wurde (Datum der Pläne 09.09.2024, also gerade eine Woche vorher), besteht das Risiko, dass nicht allen Gemeinderäten im Detail bekannt war, worüber sie hier nach welchem Paragraphen abstimmen. Im B-Plan wäre es richtig vermerkt. Auch wenn dies wohl kein wesentlicher Verstoß sein würde, sollte dieses Versäumnis trotzdem bereinigt werden.

#### 10. Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Generell ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten und eine Bebauung nur in Ausnahmefällen möglich. Für unverbaute Flächen gilt generell nach BauGB, dass diese von Versiegelung verschont werden sollen. Das gilt auch, wenn sie intensiv landwirtschaftlich genutzt werden – bzw. gerade wegen dieser wichtigen Nutzung. Der Bauernverband positioniert sich hierbei klar gegen die weitere Versiegelung von wertvollen Agrarflächen (s. Stellungnahme im Anhang). Darüber hinaus liegt die Rodungsinsel der Auerschmiede im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Landesentwicklungsplan und ist auch aus dieser Sicht mit besonderer Sorgfalt zu behandeln.

11. Fazit: Wegen all dieser Gründe ist festzustellen, dass eine Ausweisung nach BauGB §13b fragwürdig und mit großer Wahrscheinlichkeit unzulässig ist und der Gemeinderat aus unserer Sicht keine andere Möglichkeit hat, als diese Planung zu verwerfen bzw. die Wahl des Verfahrens zu ändern und ins Regelverfahren zu wechseln, da die Planung nach §13b Bau GB in vielen Punkten wohl erhebliche Mängel aufweist und dadurch angreifbar ist. Auch eine Planung im Regelverfahren wird jedoch an ihre Grenzen stoßen. Der Anschluss an die Kläranlage ist vermutlich nicht in sinnvoller Weise zu realisieren – außer durch überproportionale, unberechtigt hohe Kostenbeteiligung der Bürger, die zu erheblichen Widerständen führen wird. Schützenswerte Elemente, die auch dem Schutz und dem guten gegenseitigen Einvernehmen der evtl. neuen Nachbarn dienen, wie der angesprochene Grenzhaag, sollten beachtet werden und entsprechend Würdigung finden.

Insgesamt möchte ich appellieren, dass man doch bitte zukünftig darauf hinwirkt, wirklich frühzeitig und offen auf die betroffenen Menschen zuzugehen, wenn man Vorhaben solcher Art plant. Wenn die Bürger hingegen das Gefühl bekommen, vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden und sachliche und höflich vorgebrachte Anfragen nur zögerlich oder abweisend beantwortet werden und man sich daher nicht mitgenommen fühlt, darf sich letztlich auch niemand beschweren, wenn sich dann Widerstand regt.

Ich selbst bin unvorengekommen nach 18 Jahren in Fischbachau wieder nach Irschenberg zurückgekommen und habe mich davor und auch in dieser Zeit „im Exil“ jahrzehntelang mit großer Freude ehrenamtlich in und für die Gemeinde Irschenberg engagiert. Dass auch ich mich unmittelbar nach meiner Rückkehr in die Heimat nun sogleich dermaßen kritisch mit gewissen Entscheidungen der Gemeinde auseinandersetzen muss, stimmt mich sehr nachdenklich.

Ich möchte ausdrücklich betonen, dass ich immer für ein ehrliches und offenes Gespräch zur Verfügung stehe und mir an einem guten Miteinander gelegen ist. In diesem Sinne hoffe ich auf eine konstruktive Diskussion und Würdigung meiner Einwände im Gemeinderat und wünsche eine gute Hand bei dieser und allen folgenden Entscheidungen.

Mit besten Grüßen

#### Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Das Verfahren wurde inzwischen aufgrund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt inkl. der notwendigen Verfahren (Ausgleichflächenermittlung, Umweltprüfung, etc.). Zur Grundstücksgrenze des Flurstücks

Nr. 925/6 auf welcher sich der Hag befindet wird ein Schutzstreifen mit einer Grünfläche von 3,0 m festgesetzt. Bzgl. der vermuteten Hochwasserproblematik verweisen wir auf die Stellungnahme der WWA Rosenheim und die Festsetzung im Bebauungsplan. Die ausgewiesenen Gebäude und die Geländeänderungen befinden sich nicht im Überflutungsbereich der Leitzach. Da kein Eingriff in den Retentionsraum erfolgt, muss kein Ausgleich hergestellt werden. Für die zunehmenden Starkregenereignisse wird für die Niederschlagswasserbeseitigung unter den Hinweisen eine Kapazitätserhöhung der erforderlichen Versickerungsanlagen um 20% empfohlen.

Die Planung der Doppelhäuser und Dreispänner ist auf Wunsch des Kreisbaumeisters entstanden und fügt sich nach dessen Einschätzung in die nähere Umgebung ein und ermöglicht so eine für den Bauwerber kostengünstigere Schaffung eines Eigenheims. Die alternative Flächenermittlung ist wie in der Begründung aufgeführt durchgeführt worden. Zum aktuellen Stand sind keine weiteren Flächen unmittelbar (ohne Änderung FNP) verfügbar. Weiter Anpassungen in der Planung erfolgen nicht.

### **Person 8**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan „Leitzachfeld“ habe ich folgende Einwände, die nicht oder unzureichend in der Planung und in der Begründung berücksichtigt wurden:

Eine Aufstellung des Bebauungsplans nach §13b BauGB bzw. §215a ist in diesem Fall nicht zulässig, da es sich nicht um ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt. Siehe VGH Bayern, Beschluss 13.09.2019 – 9 NE 19.467 und VGH Bayern, Beschluss 4.5.2018 -15 NE 18.382. Der jetzige Bebauungsplan widerspricht in vielen Punkten den Grundsätzen der Bauleitplanung, welche in §1 Absatz 5 BauGB geregelt werden (Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten). Durch die Verdoppelung des Ortes Auerschmied ist keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gegeben. Die Sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte werden nicht erfüllt, da das Baugebiet keine Infrastruktur aufweist, die ein Leben ohne Individuelle Mobilität ermöglicht. Auch die Nähe zum Überschwemmungsgebiet widerspricht dieser Anforderung. Umweltschonend wäre ein Baugebiet im Ort Irschenberg selbst oder eine Nachverdichtung im Ort Auerschmied. Die Versiegelung bisher unbebauter Flächen in direkter Flussnähe ist keineswegs umweltschützend. Durch die neue Ansiedlung direkt neben dem aktuellen Überschwemmungsgebiet und die Versiegelung zukünftiger Retentionsflächen wird keine Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen übernommen. Dieses Baugebiet wäre keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, diese müsste in einem besser erschlossenen Ort liegen. Selbst die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ist nicht im Sinne der Bevölkerung berücksichtigt worden. Dann würde man weiter im Ort Irschenberg eine Lösung suchen. Eine Gemeinde, die vorausschauend und im Sinne ihrer Bürger bauleitplanerisch tätig wird, hält Bereiche um die Flüsse, insbesondere Gebiete in und direkt am Überschwemmungsgebiet frei von Bebauung. Dort heute noch Wohngebiete auszuweisen, mit dem Wissen, dass zukünftige Hochwasserereignisse und Sturzfluten das bisher dagewesene übertreffen werden, ist äußerst töricht. Hier Sicherheitsvorkehrungen zu schaffen oder Schäden zu beseitigen wird in Zukunft die neuen Hausbesitzer oder die Allgemeinheit über Gebühr finanziell beanspruchen und eventuell auch Schaden für Leib und Leben verursachen. Die Aussage eines Bürgermeisters „Wir lassen hier niemanden absaufen!“ ist dann nicht viel wert.

In der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2024 wurde vom Bürgermeister auf Nachfrage aus dem Gemeinderat bestätigt, dass ein Anschluss der bestehenden Gebäude des Ortes Auerschmied an die öffentliche Kanalisation nicht vorgesehen ist. Dies muss in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7.5 so auch festgeschrieben werden. Aktuell steht in der Begründung, dass geprüft wird, ob der Anschluss der bestehenden Gebäude langfristig möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Hintertürchen zum Anschluss der bestehenden Gebäude dürfen nicht entstehen, der Bürgermeister muss hier zu seinem Wort stehen. Die Untersuchung von alternativen Flächen beschränkte sich auf Flächen, die sowieso nicht zur Verfügung standen. Potentielle Bewerber für andere Flächen wurden zugunsten des Leitzachfelds stillgestellt. Eine Abwägung, ob hier nicht die Sicherheit und die bessere infrastrukturelle Erschließung für zukünftige Hausbesitzer mehr wiegt als der finanzielle Vorteil eines Gemeinderats hat nicht objektiv stattgefunden. Die bisherige Entstehung des Neubaugebiets Leitzachfeld wurde von

der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat als Bilderbuchprojekt im Sinne von Vetterwirtschaft, Intransparenz und Rücksichtslosigkeit gegenüber den Bürgern durchgeführt. Der Gemeinderat, in dessen Familienbesitz sich das Leitzachfeld befindet hat sich extrem für das Herzensprojekt des Bürgermeisters „Kiesgrube Oberhasling“ eingesetzt. Gleich nachdem das Projekt Kiesgrube, zwar zum Schaden der Bürger Irschenbergs aber im Sinne des Bürgermeisters vom Gemeinderat abgesegnet wurde, kam das Projekt „Leitzachfeld“ auf den Tisch und wurde unter extremem Zeitdruck beschlossen.

Auch alle weiteren Schritte wurden zuverlässig unter extremem Zeitdruck dem Gemeinderat vorgelegt und mussten einfach schnell durchgewunken werden, da sonst Fristen nicht eingehalten werden konnten. Mit den Bürgern von Auerschmied hat bisher noch niemand gesprochen, um ihnen das Projekt, das ihren Ort fast verdoppelt zu erklären und die Ängste zu nehmen. Niemand würde auf die Idee kommen, im Ort Irschenberg einfach ein fragwürdiges Neubaugebiet für 1200 Menschen auszuweisen ohne mit den Menschen vor Ort zu sprechen – in Auerschmied ist genau dieses Vorgehen aber anscheinend in Ordnung. Ein Anlass für die Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung wäre der Brief gewesen, den fast alle Einwohner Auerschmieds unterschreiben haben und in dem sie sich gegen das Leitzachfeld in dieser Form aussprechen. Leider ist auch der wirtschaftliche Nutzen für die Familie eines Gemeinderats mehr wert als die Sicherheit der zukünftigen Bewohner des Baugebietes. Ohne diesen wirtschaftlichen Vorteil wäre kein Mensch der Welt heute noch auf die Idee gekommen, direkt am Überschwemmungsgebiet eine neue Siedlung hochzuziehen. Ich bin dem Gemeinderat (zumindest den Teil davon, der nicht finanziell von diesem Vorhaben profitiert) im Sinne der Bürger diesem Vorhaben die Rote Karte zu zeigen. Es findet sich in Irschenberg ganz sicher eine Fläche, die den zukünftigen Bewohnern eine sichere Zukunft bietet und die ohne den moralisch sehr bedenklichen Ballast des Leitzachfelds realisierbar ist. Mit freundlichen Grüßen,

#### Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Das Verfahren wurde inzwischen aufgrund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt inkl. der notwendigen Verfahren (Ausgleichflächenermittlung, Umweltprüfung, etc.). Die Beurteilung zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird wie in der Begründung aufgeführt belassen. Die Wirtschaftlichkeit des Anschlusses wird jedoch geprüft. Die alternative Flächenermittlung ist wie in der Begründung aufgeführt durchgeführt worden. Zum aktuellen Stand sind keine weiteren Flächen unmittelbar (ohne Änderung FNP) verfügbar. Eine Anpassungen in der Planung erfolgen nicht.

#### **Person 9**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

gegen den am 16.09.2024 gebilligten Bebauungsplan Nr. 27, „Leitzachfeld“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

- Der Ortsteil Auerschmied wurde in den letzten Jahren bereits massiv ausgebaut, siehe Baugebiet „Auerschmied“ und z. Zt. Der ehemalige Grund der Stadtwerke München durch die Fa. Epp, Miesbach. Bei der Genehmigung des letzteren Bauvorhabens wurde dem Bauwerber damals von Gemeindeseite die Errichtung von Dreispännern untersagt, da diese nicht zum örtlichen Charakter passen. Beim Baugebiet Auerschmied wurde sogar von einem mir bekannten GR-Mitglied eine Normenkontrollklage eingereicht, die auf Grund von Formfehlern nicht zum tragen kam. Somit ist die jetzige Planung für mich nicht nachvollziehbar.
- Die Dorfansicht würde durch den massiven Rieglbau der im Bebauungsplan vorgesehen ist komplett Ihren Charakter verlieren.
- Die Kosten für ein Wohnobjekt mit den genannten Vorgaben dürften sich nach den momentan von Handwerk und Handel aufgeworfenen Preisen inkl. Grunderwerb, Notar etc. auf ca. 750.000 € im Mittel belaufen. Bei einem Zinssatz von 3% zzgl. Tilgung von 2% entspricht dies einer monatlichen Belastung von 3.000,00 €. Darin nicht enthalten, die Kosten für Wohnungseinrichtung, Lebenshaltung, Rücklagen, KFZ(x2 wegen der fehlenden Anbindung an den ÖPNV). Ob man hier noch von bezahlbarem Wohnraum für Junge Familien sprechen

kann, sie dahingestellt. Wir allgemein bekannt ist wurde auch bei Vergaben der Grundstücke des Bebauungsplans „Auerschmied“ der meiste Grund an „Nicht-Irschenberger“ verkauft, da die Akzeptanz trotz des damaligen Grundstückspreises von 120€ - 200€ pro m<sup>2</sup> bei den Einheimischen nicht gegeben war. Dies ist auch heute noch so und wurde mir auch persönlich in Gesprächen mit potentiellen Interessenten mehrfach genannt. Bitte die Folgen zu bedenken. Wollen wir Baugrund/Wohnraum für Einheimische oder Zuzug?? Ein Zuzug von außen würde m. E. zu sozialen Unfrieden führen, welcher sich auf die gesamte Gemeinde auswirken würde. Ich nenne hier nur Klagen gegen Handwerksbetreiber, Landwirte, kirchliche Institutionen etc.

- Bis auf 3 Haushalte haben alle Anwohner gegen das Projekt unterschrieben. Das dazugehörige Schreiben wurde bei der Gemeinde eingereicht mit der Maßgabe der Weitergabe an alle Gemeinderäte/innen. Wir leben in einer Demokratie, somit kann dann ja wohl auch nicht sein, dass ohne Absprache, Ortstermin, Alternativvorschläge dermaßen massiv in die Lebensumstände der Anwohner eingegriffen wird. Es gibt Rechte und Pflichten, jeder bezahlt seine Steuern und die Verwaltung und die Vertreter sind aufgefordert, dies in Maße zu tun, die allen Bürgern und Steuerzahlern gerecht wird.
- Es dürfte nicht allzu schwierig sein, alternative Vorschläge zu eruieren, um Bauland zu günstigen Konditionen in besserer Lage einfacher zu erschließen zu erwerben. Dies ist nicht primäre Aufgabe des Gemeinderats, sondern der Verwaltung. Sollte dies aus welchen Gründen auch immer nicht darstellbar sein, sei es Personalmangel etc. so sollte doch bei den umliegenden Immobilien-Händlern wie z. B. Raiffeisenbank oder Sparkasse genügend Kompetenz vorhanden sein, um professionell Abhilfe zu schaffen. In anderen Gemeinden wie z. B. Waakirchen wurden zu diesem Zweck eigene kommunale Betriebe gegründet, da die sich um die Schaffung von Wohnraum bemühen. Manche wollen gar kein Haus, eine Wohnung ist oft ausreichend, da in absehbarer Zeit der Erbfall für eine größere Immobilie eintritt bzw. der Altenteiler im Bestand Wohnraumschaffung ermöglicht.
- Wie hoch ist die Anzahl der aktuellen Bewerber, die nachweislich die Kriterien erfüllen respektive Interesse an einem Grundstück in dem geplanten Gebiet haben? Die Gemeinde sollte hier nicht das Geld aller Bürger für Kauf, Planung und Erschließung in die Hand nehmen ohne sorgfältigste Abwägung aller Interessen und Risiken.
- Die in der Planung vorgesehene Einteilung in 2 Wohneinheiten pro Objekt ist führt automatisch zu massiven Problemen was den Nachweis der Stellflächenanzahl betrifft. Da der ÖPNV in Auerschmied praktisch nicht existent ist, wird jeder Haushalt 2 PKW benötigen, sollte noch dazu die 2. Wohneinheit vermietet werden, kommt mindestens ein weiteres Fahrzeug hinzu... dies führt letztendlich dazu, dass sowohl der Rettungsdienst als auch die gemeindlichen Dienste wie Straßenreinigung und Winterdienst massiv bei Ihren Aufgaben behindert werden.
- In Naturschutzrechtlicher Sicht gibt es m.E. folgende Punkte zu bedenken, die von der Fa. Onube falsch dargestellt wurden. In unmittelbarer Nähe existiert eine nicht unerhebliche Fledermauspopulation, es werden regelmäßig Schwarz-Störche, Sperber, Mäusebussard, Milan und Fischreiher mit Aufzucht gesichtet, ebenso diverse andere schutzbedürftige Wirbeltiere. (Wenn in die Erhebung natürlich im Mai und Juni mache, wo keine Jungtiere mehr da sind und alle Wiesen gemäht sind, kann ich nix finden.)

Es gäbe noch seitenweise Argumente, auch was die Art und Weise des Zustandekommens dieser Vereinbarung zwischen Gemeindeverwaltung und Grundstückseigentümer und seiner Familie betrifft, dürfte aber hinlänglich bekannt sein und es bleibt jedem selber überlassen welche Sichtweise er dazu hat. Ich persönlich finde die Umstände moralisch fragwürdig.

Möchte hiermit alle Angesprochenen, sei es Bürgermeister oder Mitglied des Gemeinderats bitten, sich nochmals darüber Gedanken zu machen und das Projekt im Interesse der Allgemeinheit nochmals eingehend zu prüfen und zu stoppen. Für Rückfragen bin gerne breit Rede und Antwort zu stehen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Anmerkungen welche nicht zur Beurteilung der Bauleitplanung notwendig sind wird in diesem Verfahren nicht Stellung genommen. Die Planung der Doppelhäuser und Dreispänner ist auf Wunsch des Kreisbaumeisters entstanden und fügt sich nach dessen Einschätzung in die nähere Umgebung ein und ermöglicht so eine für den Bauwerber

kostengünstigere Schaffung eines Eigenheims. Die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Aspekte wurde im neuen Verfahren nochmals überarbeitet und angepasst.

**Beschluss:**

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und LRA Miesbach Fachbereich 32  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

Regierung von Oberbayern und Planungsverband Oberland  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

LRA Miesbach – untere Naturschutzbehörde  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

Bayerischer Bauernverband  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

AELF-Landwirtschaft  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

LRA Miesbach – Kreisbaumeister  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

Vivo Kommunalunternehmen  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 1  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 2  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 3  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 4  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

**Beschluss:**

Person 5  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung erläutert angepasst.

---

**Beschluss:**

Person 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 7

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung ausgeführt angepasst.

**Beschluss:**

Person 8

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

**Beschluss:**

Person 9

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Bauleitplanung wie in der Abwägung ausgeführt angepasst.

**Beschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des des Bebauungsplans Nr. 27 „Leitzachfeld“, in der Fassung vom 01.08.2024, werden als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund der Verfahrensänderung entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 "Leitzachfeld" in der Fassung vom 03.04.2025 und beschließt, den Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und LRA Miesbach Fachbereich 32

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Regierung von Oberbayern und Planungsverband Oberland

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

LRA Miesbach – untere Naturschutzbehörde

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

---

## Bayerischer Bauernverband

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## AELF-Landwirtschaft

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## LRA Miesbach – Kreisbaumeister

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Vivo Kommunalunternehmen

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 1

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 2

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 3

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 4

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

---

## Person 5

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 6

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 7

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 8

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Person 9

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Abwägungsbeschluss

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

## Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

**Sachvortrag:**

Anhörung zum Verbesserungsbeitrag

Die Anhörungsschreiben zum Verbesserungsbeitrag sind versendet. Die Summen der Geschossflächen wurden anhand der Daten des Vermessungsamtes ermittelt. Die Fläche ist nach dem amtlichen Vermessungsergebnis auf drei Geschosse angesetzt worden. Hier wurden pauschal drei Geschosse mit Keller-, Erd- und Obergeschoss angesetzt. In Einzelfällen können nur zwei Geschosse vorhanden sein. Hier ist die Anzahl im Anhörungsbogen einfach auszubessern. Pro Grundstück wurde nur eine Person als Gesamtschuldner im Zufallsprinzip durch das System ausgewählt.

Sollten Abweichungen oder Fragen auftauchen, so vereinbaren Sie einen Termin mit unserer Verwaltung. Wichtig ist, dass es sich hier lediglich um eine Anhörung handelt, nicht um einen Bescheid. Mit der Anhörung wurde den Betroffenen die Gelegenheit gegeben, individuell das betroffene Objekt zu kontrollieren. Die Einlegung eines Widerspruchs ist daher nicht nötig. Die Bescheide sollen voraussichtlich im Juli diesen Jahres versendet werden und die Zahlung auf zweimal 40 % (August 2025 und Juli 2026) und einmal 20% aufgeteilt werden. Die Schlussrate wird mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlage unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen ermittelt.

**TOP 08**

## Wünsche und Anträge

**Sachvortrag:**

Abwasserreinigung während der Bauphase der Kläranlage Irschenberg

Gemeinderätin Gruber erkundigte sich nach der derzeitigen Durchführung zur Reinigung des Abwassers, da die Schönungsteiche außer Betrieb genommen wurden. Herr Fellner erläuterte, dass mit einbringen von Zusatzstoffen die Bindung von Schadstoffen erfolgt und mehr Schlamm anfällt und das Abwasser in zulässigen Zustand eingeleitet wird.

**Ende der Sitzung: 20:36 Uhr**

Für die Richtigkeit:

Klaus Meixner  
1. Bürgermeister

Schrifführung