



**Niederschrift**  
über die Sitzung des Gemeinderates  
vom 21. Januar 2019  
im Rathaus in Irschenberg

Vorsitzender: 2. Bürgermeister Klaus Meixner

TeilnehmerInnen:

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

Alle Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen.

Hans Schönauer, Helmut Niggel und Christine Gasteiger fehlten entschuldigt.

Maria Drexl, Marinus Eyraier und Klaus Waldschütz nahmen an der Abstimmung zu TOP 2 a) der öffentlichen Sitzung nicht teil.

Meixner \_\_\_\_\_

Vorsitzender

Dinges \_\_\_\_\_

Schriftführerin



**Tagesordnung:**

**Öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.12.2018
2. Bauanträge
  - a) Bauplanung für den Gasthof Moar in Wilparting, Gemeinde Irschenberg
  - b) Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport, Reichersdorf
  - c) Neubau einer Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung, Buchbichl
3. Bebauungsplan Sondergebiet Transport – Auslegung und Beteiligung der TÖB
4. Auslegungsbeschluss 15. Änderung des Bebauungsplans Radthal
5. 7. Änderung F-Plan Erweiterung Salzhub – Auslegungsbeschluss
6. 20. Änderung Bebauungsplan Salzhub – Abwägung und Satzungsbeschluss
7. Einwendungen im Einziehungsverfahren des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 14, Niklasreuth
8. Haushaltsergebnis 2018
9. Wünsche und Anträge



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2019

---

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 10.12.2018

Der Gemeinderat genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 10.12.2018.

Hans Maier stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung. Er bat um Genehmigung der Tagesordnung.

TOP 2 Bauanträge

a) Bauplanung für den Gasthof Moar in Wilparting, Gemeinde Irschenberg

Der Architekt stellte die Planung für den Neubau des Wohnhauses vor. Eine neue Brandschutzmauer wird aufgezogen. Im 1. und 2. OG sind 14 Zimmer geplant, das DG wird mit Galerien mit einbezogen. Die gesamte Bettenzahl ist somit auf 42 Betten ausgelegt. Für die ehemaligen Wirtsleute wird eine Einliegerwohnung mit 66 m<sup>2</sup> barrierefrei im Nebengebäude eingeplant.

Durch den Ersatzbau wird die Kubatur nicht erhöht, die alten Maße werden eingehalten. Regina Gruber erläuterte, dass ohne Änderungen an den baulichen Anlagen keine sinnvolle Bewirtschaftung möglich sei. Die Entscheidung zum Abriss wirke hart, aber nur so kann das Gesamtkonzept gelingen. Ziel soll sein, das alte Flair der Gaststätte und des Wallfahrtsortes wieder aufleben zu lassen. Klaus Meixner schloss sich an. Der Sanierungsumfang bei einer kleineren Baumaßnahme sei nicht abzuschätzen. Ein neues Haus und eine gute Lösung für die ehemaligen Wirtsleute können mit einem Neubau verwirklicht werden. Hans Maier fragte nach den Kosten. Diese werden nach den Kostenschätzungen der Fachleute veröffentlicht. Klaus Waldschütz stellte klar, dass die Kosten nicht auf den Gemeindehaushalt fallen sollen. Der Entwurf des Gebäudes und der Aufteilung sei sehr gefällig. Hr. Staudinger fügte an, dass der Saal erhalten bleibt und die Marini-Stub´n wiederhergestellt werden soll.

Die Brauerei Hacker Pschorr steht als Partner zur Verfügung.

Hans Maier stellte klar, dass er einen Neubau nicht verantworten kann, da dies nicht Aufgabe der Gemeinde sei. Diese sei für die Gemeindefinanzen verantwortlich.

Franz Nirschl hielt den Neubau für sinnvoll, da alle Fakten auf dem Tisch liegen und die Entscheidungen des Gemeinderates gut umgesetzt werden können. Klaus Waldschütz betonte, dass keine Verpflichtungen eingegangen werden, solange es keinen unterzeichneten Pachtvertrag mit der Brauerei gebe.

b) Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Carport, Reichersdorf

Um die Zulässigkeit für eine Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus mit Doppelgarage und Carport zu schaffen, hat der Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Reichersdorf“ beschlossen. Da diese nun rechtskräftig ist, hat der Bauherr den Bauantrag eingereicht. Die Festsetzungen der Satzung sind eingehalten.

c) Neubau einer Werkstatt mit Betriebsleiterwohnung, Buchbichl

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Neubau eines Gewerbegebäudes mit Einliegerwohnung und Garagen im Genehmigungsverfahren eingereicht. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der 28. Änderung des Bebauungsplans Buchbichl.

TOP 3 Bebauungsplan Sondergebiet Transport - Auslegung und Beteiligung der TÖB

Hans Maier stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen. Er stellte die Frage nach einem Erschließungsvertrag. Dieser wird derzeit gerade erarbeitet und muss vor Satzungsbeschluss unterzeichnet sein. Weiterhin möchte Hans Maier die Petition



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2019

---

des Landtages abwarten. Die Fortführung des Verfahrens stellt keine Missachtung der Petition dar, da erst mit dem Satzungsbeschluss tatsächliches Baurecht geschaffen wird. Der Gemeinderat stimmte darüber ab, ob der Tagesordnungspunkt abgesetzt wird.

Der Planentwurf wurde vom Architekten erläutert. Das gesamte Areal liegt ca. 2 m bis 2,50 m tiefer als das Straßenniveau und weist derzeit keinen Baumbestand auf. Auf der Fläche des Sondergebietes sind zwei Gebäude geplant, ein Nebengebäude mit Garagen (23m x 36 m) und ein Hauptgebäude mit Werkstatt, Waschhalle und Lager. Die Optik des Hauptgebäudes entspricht einem großen Bauernhof mit Holzverkleidung. Im vorderen Gebäudeteil sind Büros, 2 Apartments für Fahrer sowie eine Betriebsleiterwohnung geplant. Das Gebäude misst insgesamt 78 m x 23 m. Es ist im Büroteil 8,75 m hoch und in der angeschlossenen Lagerhalle nutzungsbedingt 9,25 m hoch. Für die versiegelte Hoffläche werden 13.000 m<sup>2</sup> Ökoausgleichsfläche festgelegt. Als Dachdeckung soll ein rotes Profilblech erlaubt werden. Die Stellplätze auf dem Hofgelände können mit Pflaster ausgeführt werden, ansonsten wird die Hoffläche asphaltiert. Mit Rigolen wird der Überlauf in Richtung Bach gesichert.

Der Bau ist in 2 Abschnitten geplant. Das Garagengebäude wird erst zu einem späteren Zeitpunkt benötigt. Es liegen ein Bodengutachten, ein Schallschutzgutachten und ein FFH-Gutachten vor. Der Ökiausgleich ist ebenfalls geregelt.

Die Optik eines großen Bauernhauses wurde als ansprechend empfunden. Auch die Höhe von 7,25 m, die sichtbar sein wird, entspricht einem ländlichen Anwesen. Der Gemeinderat sprach sich dafür aus, die frühzeitige Beteiligung zu eröffnen, damit die weitere Planung abgestimmt werden kann.

Die kompletten Erschließungskosten werden im Vorfeld in einem städtebaulichen Vertrag vom Antragsteller übernommen.

TOP 4 Auslegungsbeschluss 15. Änderung des Bebauungsplans Radthal

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2018 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans Radthal beschlossen. Für den Planentwurf wurde das Architekturbüro beauftragt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Errichtung einer zweiten Garage mit einer Grundfläche von 10m x 8,20m auf dem Grundstück macht die Festsetzung neuer Baugrenzen erforderlich. Die Wandhöhe beträgt 4,50m. Die erforderliche Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme zum östlichen Grundstück hin ist erteilt. Der Bauherr ist Eigentümer beider Grundstücke.

Für die bestehende Garage auf dem westlichen Grundstück wurde das Baufenster mit angepasst.

TOP 5 7. Änderung F-Plan Erweiterung Salzhub - Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.09.2018 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans Salzhub sowie die Aufstellung der 7. Änderung im Parallelverfahren beschlossen. Vom Architekturbüro werkbureau, wurde nun der Planentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 16.01.2019) vorgelegt.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2019

---

TOP 6 20. Änderung Bebauungsplan Salzhub - Abwägung und Satzungsbeschluss.

Hans Maier verlässt den Sitzungssaal.

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 23.11.2018 bis 28.12.2018 zur Einsicht aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Seitens der Telekom und der ESB Bayern gingen Hinweise ein, dass Baumpflanzungen über bestehende Leitungen zu vermeiden sind. Weitere Bedenken bestehen nicht. Der LBV Miesbach hat um Berücksichtigung freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen gebeten.

Dem Bauherrn wurden die Hinweise mitgeteilt.

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist.

Diese redaktionellen Änderungen wurden in die textlichen Festsetzungen wie folgt übernommen:

„Unzulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte, auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind“

TOP 7 Einwendungen im Einziehungsverfahren des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 14 Niklasreuth

Gegen das laufende Einziehungsverfahren zum Weg Nr. 14 in Niklasreuth wurde Klage beim Verwaltungsgericht München erhoben. Der Klage können folgende beiden inhaltlichen Einwendungen entnommen werden:

- Notwendigkeit des Weges in östlicher Richtung zur Bewirtschaftung der FlurNr. 1917, die mit einem Hag bepflanzt ist. Aufgrund der topografischen Lage sei sonst keine Bewirtschaftung möglich.

- Notwendigkeit des Weges in westlicher Richtung zur Pflege und Räumung des Schönauer Grabens (betonierter Übergang). Zur Pflege des Gewässers dritter Ordnung müssen Schlammablagerungen entfernt werden. Hierzu muss mit Bagger und Kipper zugefahren werden können. Mit der Einziehung des Weges ist eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Gewässers nicht mehr möglich. Die Unterhaltslast obliegt der Gemeinde Irschenberg, wurde aber faktisch in den vergangenen Jahren von einem Anlieger durchgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den inhaltlichen Punkten des Anliegers:

- Notwendigkeit zur Hagpflege:

Der Weg wird als Zugang zum Grundstück FlurNr. 1917 nicht benötigt. Die Zufahrt kann über den gegabelten öffentlichen Weg FlurNr 1909 erfolgen. Das Gelände verläuft hier besonders am Hag entlang eben, da der ehemalige Weg in der Natur durch die faktische Geländehöhe noch erkennbar ist. Der Hang des restlichen Grundstückes beginnt erst weiter südlich. Eine Pflege des Hags ist auch von den südlich des Hags gelegenen Grundstücken möglich.

Das Argument, als Anlieger den Zugang zu diesem Grundstück zu benötigen, ist weder richtig noch als Anspruchsgrundlage ausreichend.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.01.2019

---

- Notwendigkeit zum Gewässerunterhalt:

Der Anlieger ist nicht unterhaltungspflichtig für die Unterhaltung des Schönauer Grabens. Beim Schönauer Graben handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung, dessen Unterhaltung der Gemeinde Irschenberg obliegt. Die Engstelle des Grabens liegt nicht auf dem Grundstück des Klägers. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen hat der jeweilige Unterhaltungspflichtige, hier also die Gemeinde Irschenberg, von Gesetzes wegen ein allgemeines Betretungsrecht für die Unterhaltsarbeiten. Das Betreten durch den Unterhaltungsverpflichteten ist daher immer gewährleistet, unabhängig von der Widmung oder den Eigentumsverhältnissen.

Die örtliche Situation wurde vom Gemeinderat und der Verwaltung im Ortstermin am 08.10.2018 in Augenschein genommen.

TOP 8 Haushaltergebnis 2018

Im Gemeindehaushalt 2018 wurden im Verwaltungshaushalt 6,9 Mio € umgesetzt. Ein Überschuss von 190.000 € kann dem Vermögenshaushalt zugeführt werden. Im Vermögenshaushalt wurden 4,6 Mio € umgesetzt. In die allgemeine Rücklage kann ein Jahresüberschuss von 813.000 € zugeführt werden. Im kommenden Haushaltsjahr wird mit konstanten Steuereinnahmen gerechnet, gleichzeitig sinkt die Kreisumlage auf 1,8 Mio €. Die nähere Investitionsplanung erfolgt in der kommenden Sitzung.

TOP 9 Bekanntgaben

- Bericht von der Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Irschenberg
  - 2. Bürgermeister berichtete, dass sich die Feuerwehr Irschenberg für die gute Zusammenarbeit mit der Gemeinde bedankt. Er bedankte sich im Namen der Gemeinde bei allen aktiven Feuerwehrangehörigen für ihre tolle Leistung, die sie das ganze Jahr über zeigten.
  - ELER-Fördermaßnahmen
- Die Gemeinde Irschenberg hat vom Ministerium Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einen Förderbescheid für den Ausbau von Hofzufahrten erhalten. Die bewilligte Summe von 579.000 € Zuschussmitteln stellt 60 % Förderanteil der durchzuführenden Investitionen dar.

TOP 10 Wünsche und Anträge

keine