

Antrag auf Ausnahme vom Anbindungsgebot nach dem Landesentwicklungsprogramm

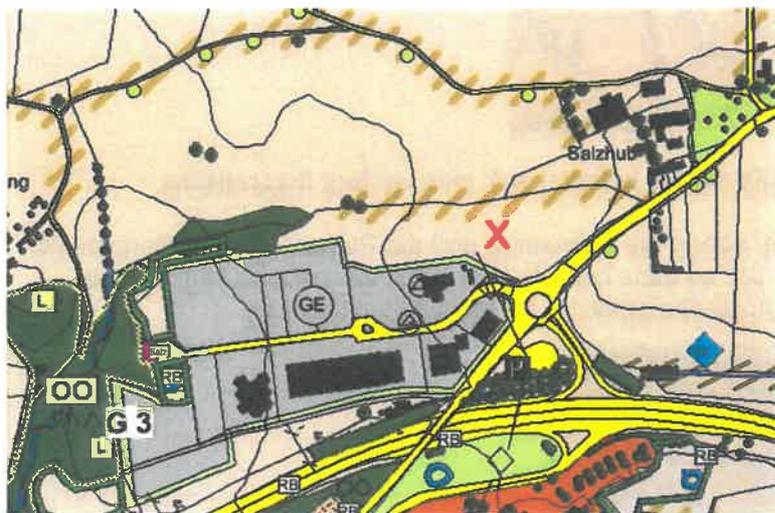
Standortbeurteilung

Während der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg prüfte die Planerin in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat mehrere Standorte für ein neues Gewerbegebiet der Gemeinde.

Der am besten geeignete Standort wurde als Gewerbeentwicklungsfläche G1 in den Flächennutzungsplan aufgenommen, obwohl eine Anbindung an eine Siedlung gem. LEP B VI 1.1 Z nicht direkt gegeben ist.

Um den Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung vom Anbindungsgebot für diesen Standort zu unterstützen, sollen hier noch einmal die deutlich schlechteren Alternativen für eine Gewerbeentwicklung aufgezeigt werden.

Alternative 1: Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Salzhub:



Nordöstlich des bestehenden Gewerbegebietes Salzhub bietet sich theoretisch die Möglichkeit für eine Erweiterungsfläche an.

Die Gemeinde und die Planerin sehen hier jedoch die Gefahr, des Zusammenfließens von Gewerbegebiet und dem, dem Hauptort vorgelagerten kleinen Ortsteil Salzhub.

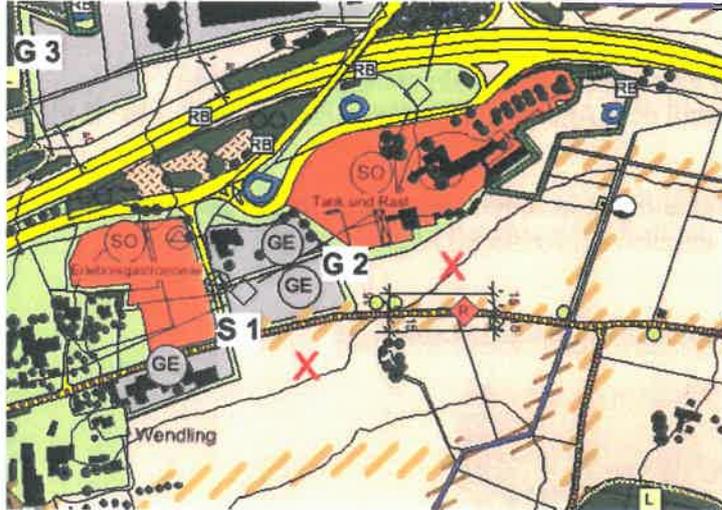
Hier sollte eine deutliche landschaftliche Zäsur erhalten bleiben, die sich auch topografisch in der Landschaft durch einen markanten Geländesprung ablesen lässt.



Bei einer Überschreitung dieses Geländesprunges wäre das Orts und Landschaftsbild stark betroffen.

Die Siedlungseinheiten würden optisch zusammenfließen, was den Grundsätzen des LEP und des Regionalplanes sowie der Entwicklungsleitziele der Gemeinde widerspricht.

Alternative 2: Erweiterung des Gewerbegebietes in Wendling:



Südlich oder östlich der Erweiterungsfläche G2 befindet sich eine weitere theoretische Entwicklungsfläche für Gewerbe.

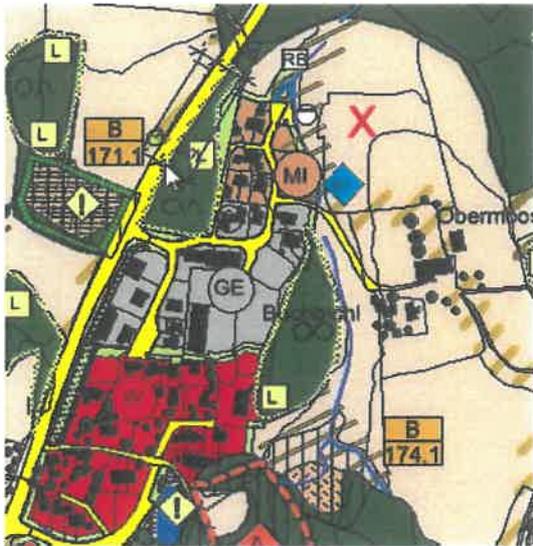
Wie schon im Anschreiben dargestellt, sehen die Gemeinde und die Planerin diesen Bereich als hochsensibel für das Landschaftsbild an, so dass hier allenfalls eine touristische Nutzung der Flächen in Frage kommt, aber keine Ansiedlungsfläche für Produktionsbetriebe.



Hier beginnt bereits der nach Süden abfallende Hangbereich, der mit einer umfassenden Aussicht ins Mangfallgebirge zu den besonders erhaltenswerten Ausblicken im Gemeindebereich zählt.

Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich wäre ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild und kann deshalb weder von der Gemeinde noch von der Planerin befürwortet werden.

Alternative 3: Anbindung an das Mischgebiet und Gewerbegebiet in Buchbichl



Eine mögliche Gewerbeentwicklung nordöstlich von Buchbichl kommt aus Gründen des Naturschutzes, d.h. wegen der dort vorhandenen Feuchtflächen sowie wegen des nach Osten ansteigenden Hangbereichs, also aus topografischen Gründen nicht in Frage.

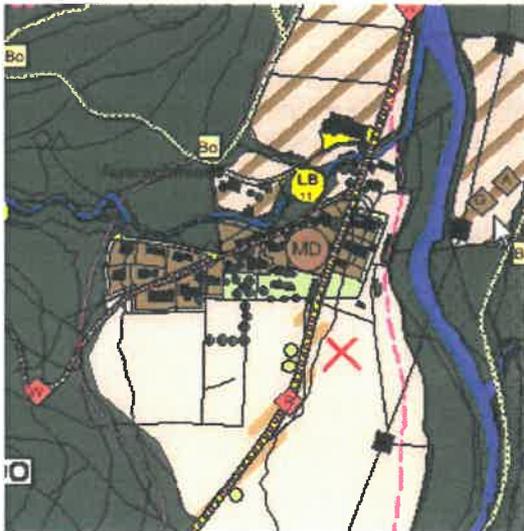
Alternative 4: Anbindung an eines der kleineren Ortsteile wie Jedling, Oberhasling etc.

Jedling:



Der kleine Ortsteil Jedling liegt zwar verkehrsgünstig an der B 472, jedoch handelt es sich um eine von Landwirtschaft und Wohnen geprägte Siedlungseinheit, die zu klein ist um hier eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten geordnete und landschaftsgerechte Anbindung eines größeren Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Oberhasling, Auerschmied:



Für Oberhasling und Auerschmied gilt ähnliches wie für Jedling, auch hier sind die Siedlungseinheiten von Landwirtschaft und Wohnen geprägt und zu klein um hier ein größeres Gewerbegebiet anbinden zu können.

Eine Verkehrsanbindung wäre für beide Ortsteile zudem äußerst schwierig.

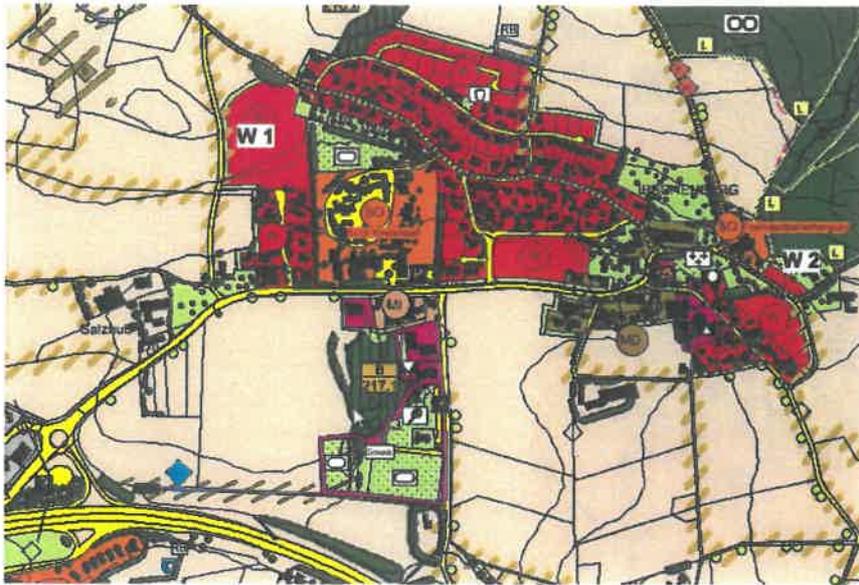
Bei beiden Siedlungen kommt hinzu, dass sie im FFH-Gebiet 8237 – 371.04 „Leitzachtal“ liegen, was einer Gewerbeentwicklung entgegensteht.

Die weiter im Süden liegenden Ortsteile wie Niklasreuth, Radthal, Frauenried etc. sind ebenfalls sehr klein und vor allem von Wohnen geprägt. Sie sind zudem verkehrstechnisch zu schlecht erreichbar, als dass sie für die Anbindung eines größeren Gewerbegebietes in Frage kämen.

Das im Westen liegende Reichersdorf ist ein historisch gewachsener, bäuerlich geprägter Ort mit einer Leonhardiwallfahrt, der durch eine Gewerbeansiedlung schwer beschädigt würde.

Zudem ist die Verkehrsanbindung für Betriebe ungünstig, da sie nur von der Staatsstraße nach Miesbach kommend über andere Dörfer möglich ist.

Alternative 5: Anbindung an den Hauptort Irschenberg



Eine Anbindung an den Hauptort Irschenberg, z.B. im Westen oder im Süden würde eine große Belastung (durch die zu erwartenden Verkehrsstöme und Immissionen) für die bestehenden und geplanten Wohngebiete mit sich bringen und wird deshalb von der Gemeinde abgelehnt. Mögliche Flächen im Süden sind wegen der topografischen Lage (Hangbereich) und dem dort hochsensiblen Landschaftsbild mit dem umfassenden Bergblick ins Mangfallgebirge und in das Inntal nicht möglich.

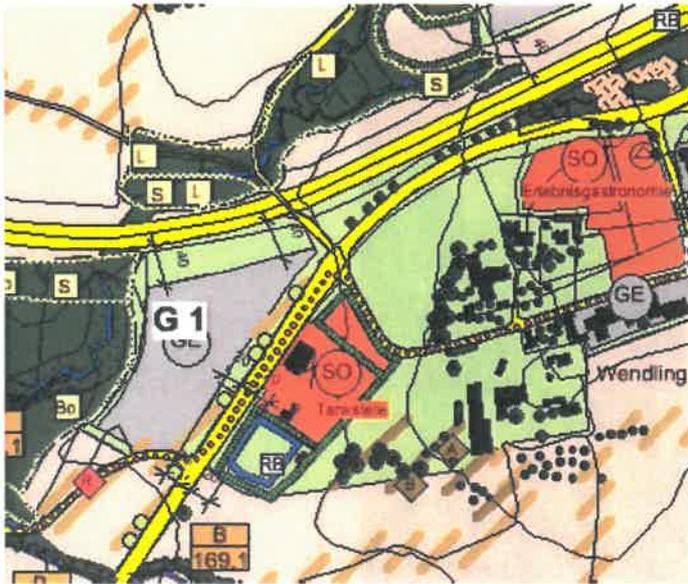
Zwischen den reinen Wohngebieten im Norden von Irschenberg und dem allgemeinen Wohngebiet im Ortsteil Waldsiedlung kann aus Gründen des Immissionsschutzes und des Landschaftsbildes ebenfalls keine Gewerbefläche entstehen.

Zwischen der Waldsiedlung und Irschenberg ist eine landschaftliche Zäsur ein wichtiges Ziel der Orstentwicklung, hier sollte auf keinen Fall eine Bebauung stattfinden.

Im Osten von Irschenberg ist neben dem Hotel zur Post und der vorhandenen Wohnbebauung eine Gewerbeansiedlung wegen der steilen Flächen und zur Erhaltung des Ortsbildes ebenfalls nicht möglich.

Die Ansiedlung eines größeren Gewerbegebietes im Irschenberger Hauptort würde das Ortsbild der ländlich geprägten Siedlung massiv beeinträchtigen und kommt deshalb für die Gemeinde und die Planerin nicht in Frage.

Vorgeschlagener Gewerbestandort G1



Nach wie vor sind sich die Planerin und die Gemeinde darin einig, dass der im aktuellen FNP-Entwurf vorgeschlagene Gewerbestandort G1 der am besten für eine Gewerbe-Entwicklung geeignete Bereich im Gemeindegebiet darstellt.

Hier ist eine direkte Anbindung an die Autobahn und die Bundesstraße vorhanden, d.h es würden keine weiteren Siedlungsgebiete durch Lärm- und Schadstoffimmisionen des gewerblichen Verkehrs belastet.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Autobahn bereits vorbelastet. Durch die leichte Neigung der Fläche in Richtung Wald und in Richtung Autobahn würden sich die Gewerbegebäude optisch verkleinern und in den Hang einfügen.

Blick auf die Fläche von Nordosten



Eine direkte Anbindung an das nordöstlich anschliessende Sondergebiet und Gewerbegebiet in Wendling ist aus topografischen Gründen nicht möglich, da der Hangbereich dort zu steil abfällt.

Blick auf die Fläche G1 und den Hangbereich vom Sondergebiet im Nordosten aus.



Die Gebäude des Ortsteiles Wendling sowie die Tankstelle im direkten Anschluss nach Osten wirken trotz der fehlenden direkten Anbindung optisch stark in den vorgeschlagenen Gewerbe-Entwicklungsbereich hinein.



Der Eindruck, dass durch die Bebauung der Fläche unberührte Landschaft betroffen ist, kann durch die bestehenden Siedlungsflächen und die anschließende Autobahn nicht entstehen.



Zusammenfassung:

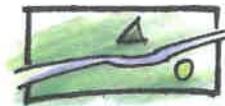
Nach sorgfältiger Überprüfung aller möglichen Alternativstandorte kommen die Planerin und die Gemeinde zum Schluss, dass die im FNP- Entwurf als G1 bezeichnete Fläche südlich der Autobahn und westlich der Tankstelle in Wendling die am besten geeignete Fläche für eine Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Irschenberg darstellt.

Die Fläche kann aus topografischen Gründen nicht direkt an den im Osten anschließenden Ortsteil Wendling und das dort liegende Gewerbe- und Sondergebiet angebunden werden. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass für diesen geplanten Standort eine Ausnahme vom Anbindungsgebot gem. LEP B VI 1.1 Z gestattet wird.

Aufgestellt: 2.5.2013

Ergänzt: 3.7.2013

Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Kaiserstraße 28
83026 Rosenheim



.....
Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann

Ergänzung 14.08.2017:

Da die Gewerbefläche G1 mittlerweile laut Gemeinderatsbeschluss vom 19.06. 2017 durch die Ansiedlung eines größeren produzierenden Gewerbebetriebes belegt ist, sieht sich die Gemeinde dazu gezwungen für neue Gewerbeansiedlungswünsche erneut auf die Suche nach einem geeigneten Standort zu gehen.

Westlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes in Buchbichl findet aktuell (August 2017) eine Erweiterungsplanung im dortigen Waldbereich zwischen Bundesstraße und Mischgebiet statt. Da es hierbei um eine Erweiterung für 2 bestehende Gewerbebetriebe geht und da es sich um ein flächenmäßig eng begrenztes Gebiet handelt, kann eine größere Gewerbeansiedlung hier nicht stattfinden.

Deshalb soll auf eine Fläche ausgewichen werden, welche nordwestlich von Buchbichl liegt. Es handelt sich um das Areal FlurNr 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche (FlurNr 479/3) in Richtung Sperlasberg. Die Bundesstraße 472 wirkt dabei trennend, so dass nicht von einer Anbindung an Buchbichl gesprochen werden kann.

Die Gemeinde beantragt deshalb, dass auch für diesen geplanten Standort eine Ausnahme vom Anbindungsgebot gem. LEP B VI 1.1 Z gestattet wird.

Der Standort ist mit einem umkreisten Kreuz gekennzeichnet. Westlich der Ortsverbindungsstraße nach Sperlasberg liegt das FFH- Gebiet "Leitzachtal" in violett dargestellt. Im Südosten sieht man das Misch- und Gewerbegebiet Buchbichl, welches nach Westen erweitert wird. Das neue Gewerbegebiet kann durch die bestehende Straße nach Sperlasberg erschlossen werden.



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr. 48
83022 Rosenheim



S. Schwarzmann

.....
Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Ersten Bürgermeister
der Gemeinde Irschenberg
Herrn Hans Schönauer
Kirchplatz 2
83737 Irschenberg

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2499 / -402499	Zimmer 4419	E-Mail stephanie.scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 18.09.2017	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-MB	München, 18.10.2017

**Gemeinde Irschenberg, Landkreis Miesbach;
Standortverlagerung Fa. Lettenbichler;
Alternativenprüfung für Gewerbestandorte**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde kommt bzgl. der von Ihnen übersandten Alternativenprüfung für einen neuen Standort der Fa. Lettenbichler Transporte GmbH mit Blick auf die erste Ausnahme vom Anbindungsziel 3.3 gem. LEP zu folgender Einschätzung:

Vorhaben

Die ortsansässige Transportfirma Lettenbichler kann an ihrem gegenwärtigen Firmenstandort nicht mehr erweitern und benötigt deshalb eine knapp 1 ha große, ebene Fläche für die Lagerung von Baumaschinen und für Lkw-Stellflächen. Die derzeit 16 firmeneigenen Lkw machen laut Unternehmensbeschreibung täglich ca. 60 An- und Abfahrten aus. Hinzu kommen noch ca. 10 Lkw von Lieferanten zum Be- und Entladen von Waren. Auf Grund der EU-weit durchgeführten Transporte vertei-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 18/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



len sich die Lkw-An- und Abfahrten auf 24 Stunden. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit möglichst mit nahem Autobahnanschluss ist daher erforderlich.

Auf Grund dieser Standortanforderungen favorisiert die Transportfirma Lettenbichler das knapp 1 ha große Grundstück Fl.Nr. 479/2, Gmkg. Irschenberg nordwestlich des Ortsteils Buchbichl und westlich der B 472. Die A 8 liegt hier ca. 2 km ohne eine Ortsdurchfahrt entfernt.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Bei der geplanten Betriebsverlagerung der Transportfirma Lettenbichler handelt es sich um eine neue Siedlungsfläche im Sinne des genannten LEP-Ziels. Dazu zählen Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen. Das Vorhaben fällt damit in den Anwendungsbereich des Ziels.

Der favorisierte Standort im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 479/2, Gmkg. Irschenberg befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die nächste geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung der Flächen befindet sich ca. 300 m südöstlich des Grundstücks getrennt durch die B 472 und Waldflächen (Ortsteil Buchbichl). Die geplante Betriebsverlagerung an den o.g. Standort widerspricht damit grundsätzlich dem Anbindungserfordernis.

Mögliche Ausnahme vom Anbindungsziel

Ausnahmen vom Anbindungsziel sind u.a. zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

Mit vorliegender Standortalternativenprüfung legt die Gemeinde dar, dass auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist und damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindungsziel gem. LEP 3.3 vorliegen.

Die Gemeinde Irschenberg hat dafür alle im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsbereiche dahingehend geprüft, ob sie den Standortanforderungen der Transportfirma Lettenbichler gerecht werden. Dabei wurde nachvollziehbar dargestellt, warum die untersuchten Flächen für eine Ansiedlung der Transportfirma Lettenbichler nicht in Frage kommen. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom LEP-Ziel 3.3 (Fehlen eines geeigneten angebundenen Standorts im Gemeindegebiet) sind damit erfüllt. Die Ansiedlung der Transportfirma Lettenbichler auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2, Gmkg. Irschenberg kann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich der favorisierte Standort nicht für die Anbindung anderer Nutzungen (z.B. Gewerbe) eignet. Daher sollte das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden.

Natur und Landschaft

Au Grund der abgesetzten Lage des favorisierten Standorts im planungsrechtlichen Außenbereich und auf Grund der Lage im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets gem. Regionalplan Oberland B I 3.1 (Z) kommt der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und der Einbindung dieser in die Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- sowie der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bewertung

Mit vorliegender Standortalternativenprüfung hat die Gemeinde Irschenberg nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine geeigneten angebundenen Standorte für die Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind und damit die Voraussetzungen für die erste Ausnahme vom Anbindungsziel des LEP erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann somit bei einer entsprechenden Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Bauaufsichtsbehörde sowie der Darstellung eines Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stephanie Scherer



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Irschenberg vom 14. Mai 2018

TOP 4 6. Änderung Flächennutzungsplan – Sondergebiet Transport; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durchgeführt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Einwendungen von LRA, Kreisbaumeister Pawlovsky vom 20.02.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Einer Ausweisung als „SO Transport“ im Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Lagerflächen kann aus ortsplannerischer Sicht dann – und nur dann – zugestimmt werden, wenn zum einen eine spätere Erweiterung nach Norden dauerhaft ausgeschlossen werden kann und zum anderen die versiegelten derzeitigen LKW-Stellplätze in Sinnetsbichl aufgelöst und die Flächen renaturiert werden.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Eine Erweiterung des Sondergebietes ist nicht geplant, auch nicht nach Norden hin. Der Bedingung des Kreisbaumeisters kann somit zugestimmt werden. Die bereits versiegelten LKW-Stellplätze in Sinnetsbichl können nicht aufgelöst und renaturiert werden, da es sich nicht um eine Fläche des Bauherrn handelt. Es handelt sich um den Betriebshof von Herrn Anton Lettenbichler, der bereits auf eine Eigennutzung des Geländes dringend wartet. Eine Renaturierung ist daher nicht möglich. Dies wurde Herrn Kreisbaumeister Pawlovsky vorab per Mail mitgeteilt.

Abwägungsergebnis:

Es ist keine Planänderung notwendig.

Der Gemeinderat stimmt zu, dass keine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden hin erfolgt. Eine Renaturierung der Fläche in Sinnetsbichl wird abgelehnt, da sonst die weitere Nutzung des Eigentums nicht mehr möglich wäre.

Abstimmungsergebnis 14:0

Einwendungen von LRA, Fachbereich 23, Straßenbau, Herr Hebensberger vom 05.02.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße 472 (hinsichtlich des Anschlusses der Gemeindeverbindungsstraße) ausreichend berücksichtigt wird. Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau als Straßenbaulastträger (gemäß § 9 Abs. 3a FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.



Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim werden gesonderte Gespräche geführt. Hier wird auch die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 472 berücksichtigt.

Abwägungsergebnis:

Es ist keine Planänderung notwendig

Abstimmungsergebnis 14:0

Einwendungen von LRA, UNB, Herr Faas vom 26.02.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Die Regierung von Oberbayern kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Fachliche Naturschutz sieht die Ausweisung eines Sondergebiets im Hinblick auf das sensible Landschaftsbild an dieser Stelle als problematisch an. Schon der bereits bestehende näher an der B472 gelegene Lagerplatz der Fa. Nägel wurde aus fachlicher Sicht als gerade noch hinnehmbar eingestuft.

Wenn es trotzdem zu der Sondergebietsausweisung kommen sollte, ist aus der Sicht des Fachlichen Naturschutzes eine möglichst weitgehende Abschirmung des Sondergebietes von der umgehenden sensiblen Landschaft unabdingbar. In der Regel plädiert die untere Naturschutzbehörde für Eingrünungen mit Gehölzen, die teilweise Blickbeziehung ermöglichen. Bei dem Charakter des Vorhabens (Abstellplatz für LKW's) sollte aber u.E. strikt darauf geachtet werden, dass das Sondergebiet nach außen nicht wahrnehmbar ist. Dies lässt sich nur durch die Errichtung eines begründeten Erdwalles in ausreichender Höhe mit zusätzlichen Baumpflanzungen an der Straße erreichen (in Anlehnung an den Lagerplatz der Fa. Nägele). Durch den Höhenunterschied von 3,8m dürfte genügend Erdaushub für die Errichtung des Erdwalles vor dem Ort anfallen. Auch eine partielle Abgrabung in den Höhergelegenen Bereichen könnte die Landschaftliche Fernwirkung des Gewerbegebietes deutlich verringern.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Die Bedingung, dass das Sondergebiet nach außen hin nicht wahrnehmbar ist, wird mit dem Bebauungsplan umgesetzt.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, die Abschirmung des Geländes mit dem Bebauungsplan zu regeln. Für den Flächennutzungsplan ist keine Planänderung notwendig

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

An der NO – Ecke des geplanten Sondergebiets grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite das FFH – Gebiet „Leitzachtal“ mit einem Grabeneinhang zur Leitzach an. Es wird schon an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hier keine Einleitung von Abwässern in den Oberlauf des Fließgewässers, z.B. von den versiegelten Flächen des



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Sondergebietes, erfolgen FFH – Vorprüfung, ob erhebliche Auswirkungen auf das FFH - - Gebiet bei Realisierung der Planung anzunehmen oder auszuschließen sind, wird der Gemeinde als Planungsträger nahegelegt.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Der Hinweis zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Ein FFH-Gutachten wurde bereits in Auftrag gegeben.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, derzeit noch keine Planänderung vorzunehmen. Das Ergebnis der FFH-Prüfung wird abgewartet.

Abstimmungsergebnis 14:0

Inhaltliche Zusammenfassung:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitung kann auf der Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet werden. Man sollte dabei darüber nachdenken, ob durch teilweise Entsiegelung und Wiederbegründung am bisherigen Betriebsstandort zumindest ein Teilausgleich des neuen Eingriffes am zu verlagernden Betriebsgelände erreicht werden kann.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Eine Renaturierung der versiegelten Fläche am Standort Sinnetsbichl ist nicht möglich, da das Betriebsgelände vom Eigentümer neu genutzt werden soll. Die Firma Lettenbichler war hier zur Miete untergebracht.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat lehnt eine Renaturierung in Sinnetsbichl ab. Evtl. müssen andere Ausgleichsmöglichkeiten gefunden werden.

Abstimmungsergebnis 13:1

Hans Maier stellt klar, dass er mit dem Standort für die Ansiedelung nicht einverstanden ist.

Einwendungen von LRA, UlmSchB, Herr Stephan vom 01.03.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Hier handelt es sich um eine neue großflächige Sondergebietsausweisung. Im Rahmen der Flächenausweisung ist zur Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des § 50 BImSchG auf die Wohnbebauung im Mischgebiet Buchbichl ausreichend Rücksicht zu nehmen. Die Wohnbereiche sind durch die vorhandenen Gewerbeausweisungen schon erheblich lärm-vorbelastet. Bei einer zusätzlichen unbeschränkten Gewerbeausweisung ist an den Immissionsorten im Mischgebiet mit Überschreitungen der einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Im Zuge der weiteren Planung bzw. spätestens im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wäre durch ein Schallgutachten eines nach § 29b BImSchG anerkannten Büros die zulässige Schallabstrahlung der Gewerbeflächen nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) zu ermitteln. Der Gutachter soll geeignete Festsetzungen für die Begrenzung der Schallabstrahlung vorschlagen und sicherstellen, dass an den nächstgelegenen Wohnnutzungen Tag und Nacht die jeweiligen einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auch in der Summe mit den Emissionen aus den vorhandenen Gewerbeflächen eingehalten werden können.

Behandlung der Anregungen / Einwendungen durch die Verwaltung:

Die Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung im Mischgebiet Buchbichl werden zur Kenntnis genommen. Zur weiteren Klärung wird ein Lärmschutzgutachten eingeholt.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, derzeit noch keine Planänderung vorzunehmen. Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens wird abgewartet.

Abstimmungsergebnis 14:0

Klaus Meixner stellt fest, dass er diesen Einwand nicht nachvollziehen kann. Die Lastwagen fahren bereits jetzt an Buchbichl vorbei. Ob es zu einer Steigerung der Lärmbelastung kommt, weil sie nun abbiegen nach Sinnetsbichl sei fraglich.

Bürgermeister Schönauer brachte zum Ausdruck, dass er manche Einwände nur schwer nachvollziehen könne. Dadurch werden Hindernisse aufgebaut, die die tatsächliche Arbeit erschweren. Wenn es aber dann um die Steuereinnahmen von neu angesiedelten Unternehmen gehe, wollen diese alle haben.

Franz Nirschl merkte an, dass die Lärmbelastung für alle Anwohner im Bereich Buchbichl – Sinnetsbichl geringer werde, da auf diesem Streckenabschnitt die Lastwagen nicht mehr täglich vorbei fahren.

Einwendungen vom LBV, Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Herr Kinshofer vom 25.02.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Aus den uns zugesandten Unterlagen geht hervor, dass die vorgesehene Fläche für Transport einen massiven Eingriff in das noch unberührte Landschaftsbild westl. der B 472 darstellt, deshalb bitten wir nochmals zu Prüfen ob nicht doch eine anderweitige Lösung für das Unternehmen gefunden werden kann, was auch dem gegenwärtig laufenden Volksbegehren „Flächenfraß: Betonflut eindämmen – Damit Bayern Heimat bleibt!“ gerecht würde.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Bereits im Vorfeld der Planung wurden alle möglichen Standorte für eine derartige Gewerbeansiedlung geprüft und keine Möglichkeit gefunden. Dies bestätigt auch die



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Regierung von Oberbayern, die aus diesen Gründen einer Ausnahme vom Anbindegebot zustimmt.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat sieht keine Möglichkeit eines alternativen Standortes. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch enge Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde so gering wie möglich gehalten.

Abstimmungsergebnis 13:1

Klaus Waldschütz stellte fest, dass die geplante Eingrünung mit Bäumen für die Vögel besser wäre als die derzeitige Wiese. Bürgermeister Schönauer betonte, dass die Gemeinde nur überlebensfähig ist, wenn sie ihre Ausgaben selber erwirtschaften kann. Bisher haben sich hohe Investitionen ausgezahlt. Die Gemeinde Irschenberg steht ohne Schulden da.

Abstimmungsergebnis 13:1

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Herr Kolbeck vom 12.02.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Die Regierung von Oberbayern stellt fest, dass die Ansiedlung der Firma Lettenbichler auf dem Grundstück Fl.Nr. 479/2, Gemarkung Irschenberg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom LEP-Ziel 3.3 (Fehlen eines geeigneten angebundenen Standorts) wurden als erfüllt angesehen, da die Gemeinde nachvollziehbar dargestellt hatte, warum die untersuchten angebundenen Flächen für eine Ansiedlung nicht in Frage kommen. Der nun gewählte Standort eignet sich nicht für die Anbindung anderer Nutzungen, insbesondere für weitere Gewerbebetriebe. Daher soll das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt werden. Aufgrund der abgesetzten Lage des geplanten Standorts im planungsrechtlichen Außenbereich und auf Grund der Lage im Randbereich eines landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet gem. Regionalplan Oberland B I 3.1 (Z) kommt der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und deren Einbindung in die Landschaft eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Das geplante Areal wird als Sondergebiet Transport ausgewiesen. Damit werden andere Nutzungsmöglichkeiten nicht zugelassen. Eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat beschränkt die Nutzung des Areals auf ein „Sondergebiet Transport“. Die weitere Bauleitplanung erfolgt in enger Absprache mit dem Landratsamt.

Abstimmungsergebnis 13:1

***Einwendung des Bund Naturschutzes, Hr. Burger, vom 01.03.2018*****Inhaltliche Zusammenfassung:****Verstoß gegen das Anbindegebot und das Gebot eines verantwortungsvollen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen**

Das Vorhaben nimmt eine Fläche im Außenbereich in Anspruch und verstößt damit gegen das nach wie vor gültige Anbindegebot. Die Beibehaltung dieses Gebots sieht der BUND Naturschutz als notwendige Grundvoraussetzung für einen verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die große Zustimmung der Bevölkerung zur Durchführung des Volksbegehrens "Betonflut eindämmen - damit Bayern Heimat bleibt", das neben dem BN von zahlreichen weiteren Verbänden und Privatpersonen unterstützt wird. Der Argumentation, für das Vorhaben könne keine geeignete andere Fläche gefunden werden, kann der BN nicht folgen, zumal im Flächennutzungsplan der Gemeinde geeignete unbebaute Flächen in direkter Autobahnnähe in einem durch Gewerbebauten bereits stark veränderten Umfeld ausgewiesen sind und möglicherweise auch in einer anderen Gemeinde ein geeigneter Standort gefunden werden könnte. Darüber hinaus befindet sich knapp 300m östlich ein bereits ausgewiesenes Mischgebiet, das derzeit erweitert wird. Der BN kritisiert deshalb die Ausnahme vom Anbindegebot und fordert nach dem Umweltinformationsrecht Einsichtnahme in die Standortalternativenprüfung.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Die zuständige und fachkundige Stelle, die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern, hat in Ihrer Stellungnahme vom 18.10.2018 eindeutig klargestellt, dass das Vorhaben des Sondergebietes am geplanten Standort mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Grundlage für diese positive Bewertung ist eine Standortalternativenprüfung der Gemeinde, welche die Erfordernisse plausibel dargestellt hat. Der Bund Naturschutz hat von seinem Recht auf Einsicht nach Umweltinformationsgesetz Gebrauch gemacht und diese Standortalternativenprüfung eingesehen. Diese war für die gesamte Öffentlichkeit während der Auslegungsfrist einsehbar. Weitere Einwände sind bisher nicht eingegangen.

Abwägungsergebnis:

Den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB stehen somit die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) gegenüber. Der Gemeinderat sieht seinen verantwortungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen durch die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt. Zudem kann durch die Ausweisung des Sondergebietes eine mittelständische Firma im Gemeindegebiet angesiedelt werden. Dies hat positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Der Gemeinderat gewichtet die wirtschaftlichen Belange der Neuansiedlung stärker als die Belange des Umweltschutzes. Die bisherige Planung soll beibehalten werden.

Abstimmungsergebnis 13:1



Inhaltliche Zusammenfassung:

Starke Beeinträchtigung des Schutzguts Boden

Durch das Vorhaben wird eine 0,76 ha große, bisher unbelastete landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen und überbaut bzw. versiegelt. Die Ansiedlung eines Transportunternehmens würde jedoch auch im Umfeld weitere bauliche Eingriffe und Versiegelungen nach sich ziehen, wie z.B. die Verbreiterung und Befestigung des bestehenden Feldwegs und die dann zwingend erforderliche Einrichtung einer Abbiegespur an der vielbefahrenen B 472. Auch dies spricht hinsichtlich eines verantwortungsvollen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen für eine zwingende - und nach Ansicht des BN im Gemeindegebiet mögliche - Einhaltung des Anbindegebots.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung hält sich die Versiegelung in Grenzen. Zum einen wird nicht das gesamte Grundstück überbaut, zum anderen kann eine verkehrstechnische Anbindung über die bereits bestehende Gemeindestraße nach Sperlasberg erfolgen. Ein Ausschlussgrund nach § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB im Sinne von unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen liegt somit nicht vor. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden in der verbindlichen Bauleitplanung überprüft und soweit möglich durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Unvermeidbare Eingriffe werden gem. der Eingriffs-Ausgleichsermittlung des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ausgeglichen.

Abwägungsergebnis:

Hier treffen ebenfalls die Belange des Umweltschutzes (Schutzgut Boden, § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) mit dem Belang der Wirtschaft aufeinander (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). Da eine verkehrstechnische Erschließung an jedem anderen Standort auch notwendig wäre, würde eine stärkere Gewichtung des Naturschutzes gegenüber der Wirtschaftsförderung das Projekt verhindern. Da der Standort mit guter Begründung gewählt wurde und keine unverhältnismäßige Versiegelung durch Neuerschließung notwendig ist, gewichtet der Gemeinderat die Belange der Wirtschaft mehr.

Hans Maier stellt die Wirtschaftlichkeit in Frage. Für ihn ist das Festhalten am Anbindegebot immer noch die wirtschaftlichste Lösung. Bürgermeister Schönauer sagte: „Wir leben von unseren Betrieben. Wo wäre denn der richtige Standort?“ Hans Maier lehnte es ab, hierzu einen Vorschlag zu unterbreiten, da dies nicht seine Aufgabe sei. Franz Gasteiger resümierte, dass Hans Maier nie einen sinnvollen Vorschlag gemacht habe und jetzt dagegen ist.

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

Widerspruch zum Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern 3.3

Das Vorhaben widerspricht der Aussage im Landesentwicklungsplan "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden", da erstmals in den bisher unberührten Landschaftsteil westlich der B 472 eingegriffen wird, obwohl sich direkt östlich der Straße ein ausgewiesenes



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Mischgebiet mit Gewerbeansiedlungen und ca. 1 km weiter nordwestlich ein reines Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluss befindet.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Alle angebundenen Standorte im Gemeindegebiet wurden geprüft. Die Planung des Sondergebiets Transport entspricht den Erfordernissen der Raumordnung. Damit ist § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfüllt. Da es nachgewiesener Weise keine anderen möglichen Standorte gibt, konnte eine Ausnahme vom Anbindegebot erteilt werden. Von einer „Zersiedelung“ kann nicht gesprochen werden.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat gewichtet die wirtschaftlichen Belange der Neuansiedlung stärker als die Belange des Umweltschutzes. Die bisherige Planung soll beibehalten werden.

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

Fehlende Prüfung von möglichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser

Weder über die Boden- noch über die Grundwasserverhältnisse liegen bisher tragfähige Prüfungen vor. Die erhöhte Gefahr von Stoffeinträgen während der Bauphase, die bei einem Transportunternehmen aber auch auf die Betriebsphase ausgedehnt werden muss, lässt sich deshalb nicht abschätzen. Der BN fordert, die bestehenden Kenntnislücken noch vor der Entscheidungsfindung zu schließen.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Vor der Genehmigung des konkreten Bauvorhabens ist vom Bauherren ein Bodengutachten vorzulegen. Dies hat auch die hydrogeologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Beim derzeitigen frühzeitigen Verfahrensstand können diese Gutachten noch nicht vorliegen.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat sieht keinen Anlass zu einer Planänderung. Ein entsprechendes Boden- und Wassergutachten wird in der konkreten Bauleitplanung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis 14:0

Inhaltliche Zusammenfassung:

Steigerung der Lärm- und Emissionsbelastung für Anwohner

Eine Verwirklichung des Vorhabens wäre mit einer Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen während der Bauphase und im Regelbetrieb verbunden. Die genannten Belastungen sind bereits aktuell für die Anwohner grenzwertig. Die bestehende Lärmschutzwand wird bereits jetzt als nicht ausreichend angesehen.

Behandlung der Anregungen / Einwendungen durch die Verwaltung:

Von einer Lärmsteigerung für die Anwohner in Buchbichl kann nicht ausgegangen werden. Die Umsiedlung des Transportunternehmens führt nicht zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen, sondern für das Wohngebiet eher zu einer Verringerung. Bisher



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

führen die LKWs von Sinnetsbichl kommend in vollem Fahrtempo die B 472 entlang bis zum Autobahnzubringer. Mit der Zufahrt auf Höhe von Sperlasberg wird dieses Verkehrsaufkommen die Anwohner in Buchbichl nicht mehr belasten. Nähere Untersuchungen werden aber durch ein Lärmschutzgutachten gemacht.

Abwägungsergebnis:

Hier steht dem wirtschaftlichen Belang nach §1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gegenüber. Der Gemeinderat gibt dem Belang der Wirtschaft den Vorzug, da ggf. Maßnahmen zur Lärmreduzierung und zum Schutz der in Buchbichl wohnenden Bevölkerung ergriffen werden können um schädliche Auswirkungen auszugleichen. Der wirtschaftliche Belang kann jedoch nur mit der Ausweisung des Sondergebietes Transport verwirklicht werden.

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

Beeinträchtigung von geschützten Flächen und Lebensräumen

Das Flurstück 479/2 liegt in direkter Nähe zu einer ausgewiesenen Biotopfläche und zum FFH-Gebiet Leitzachtal. In der Biotopfläche befinden sich Quellstandorte und ein zum Leitzachtal entwässernder Graben. Aufgrund der in Punkt 4 genannten mangelnden Überprüfung der Grundwasserverhältnisse besteht hier die große Gefahr einer Beeinträchtigung sowohl des Biotops als auch des FFH-Gebiets. Besondere Gefahrenquellen bilden dabei Staub- und mögliche Schadstoffeinträge, aber auch eine mögliche Veränderung der Grundwasserverhältnisse durch die geplante Einebnung der Fläche und die Errichtung von Gebäuden. Der BN hält eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens für zwingend erforderlich.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Eine FFH- Vorabschätzung soll eventuelle Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes prüfen und ist bereits beauftragt. Im Übrigen werden die FFH-Flächen von dem Vorhaben nicht direkt berührt.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat sieht keinen Anlass zu einer Planänderung. Ein Gutachten zu den Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Leitzach ist beauftragt.

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

Schutzgut Landschaftsbild

Von der Planung ist ein bisher unberührter, reizvoller Landschaftsausschnitt betroffen, der mit seinen Einzelhöfen, der vorherrschenden Grünlandnutzung und vereinzelt Hagen noch typische Elemente der historischen Egartenlandschaft zeigt. Diese Landschaft ist das Aushängeschild des Landkreises Miesbach und Grundlage des wirtschaftlich sehr bedeutenden Erholungstourismus. Es liegt daher im allgemeinen Interesse, diese Landschaft zu erhalten und nicht durch Zersiedlung, insbesondere durch



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

störende zivilisatorische Einflüsse wie Lärm, Gewerbeansiedlungen und Zweckbauten zu beeinträchtigen.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

In der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen festgesetzt, die eine gute Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft gewährleisten.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass eventuelle negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) durch geeignete Maßnahmen in der Bauleitplanung minimiert werden können und gewichtet daher die Belange der Wirtschaft stärker (§ 1 Abs.6 Nr. 8 a BauGB).

Abstimmungsergebnis 13:1

Inhaltliche Zusammenfassung:

Einschränkung des Beteiligungsrechts

Der BUND Naturschutz fordert eine Berücksichtigung der oben genannten Einwände. Zudem entstand bei diesem Verfahren der Eindruck, dass bereits Entscheidungen getroffen wurden, bevor alle notwendigen Stellungnahmen eingegangen waren und berücksichtigt werden konnten. Der BN kritisiert diese Vorgehensweise aufs Schärfste und sieht sein Beteiligungsrecht dadurch eingeschränkt.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Ein Defizit in der Beteiligung weist die Verwaltung streng zurück. Eine Klärung mit der höheren Planungsbehörde im Vorfeld, ob ein Projekt überhaupt genehmigungsfähig ist, ist absolut üblich und gewünscht. Da es sich bei der landesplanerischen Stellungnahme um keinen Tatbestand handelt, der der Abwägung unterliegt, ist die Möglichkeit einer Ausnahme vom Anbindegebot dringend vorab zu eruieren, um nicht unnötig Steuergelder zu verschwenden.

Darin kann kein Verstoß gegen Beteiligungsrechte gesehen werden. Mit Beginn des Verfahrens, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, wurde der Bund Naturschutz eingebunden und hat von seinem Recht auch Gebrauch gemacht.

Abwägungsergebnis:

Der Gemeinderat sieht keinen Handlungsbedarf. Der Bund Naturschutz wurde bisher ordnungsgemäß eingebunden und wird auch am weiteren Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis 14:0

Einwendung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Herr Niederhofer vom 06.04.2018

Inhaltliche Zusammenfassung:

Bei der Firma Lettenbichler handelt es sich um eine Transportfirma, die zu einer



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Zunahme des Schwerlastverkehrs auf der B 472 führt. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sowie zur Vermeidung möglicher Behinderungen beim Zu- und Abfahren der LKWs auf das geplante Gelände bedarf es einer Linksabbiegespur im Zuge der B 472. Die Dimensionierung der Abbiegespur muss den Anforderungen der RAL entsprechen. Die Erschließung der Gewerbefläche mit der Flurnr. 479/2 hat über die bereits bestehende Straße zu erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur B 472 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Bauzeit.

Behandlung der Anregungen durch die Verwaltung:

Eine Abbiegespur wird nicht als notwendig erachtet. Die Hauptverkehrslast wird in Richtung der A 8 abfließen, heimkehrende Fahrzeuge werden daher kein Hindernis beim Abbiegen darstellen. Allenfalls eine Ausbuchtung ähnlich der Zufahrt Buchbichl wäre denkbar, wird jedoch nicht als notwendig erachtet.

Abwägungsergebnis:

Derzeit werden noch Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim geführt, die urlaubsbedingt noch nicht abgeschlossen werden konnten. Die Vorgaben des Staatlichen Bauamtes sind derzeit schwebend, behindern aber das weitere Verfahren nicht. Sobald es weitere Vorgaben gibt, wird dem Gemeinderat hierzu berichtet. Eine Abwägung ist derzeit nicht möglich.

Der Gemeinderat zeigte sich erfreut über das inhaltliche Fortschreiten der Planungen und regte an, den vorliegenden Planentwurf schnellstmöglich in die zweite Beteiligungsrunde zu geben, um baldmöglichst Baurecht schaffen zu können.

Irschenberg, den 18.05.2018

i.A.

Dinges



Gutachten zur FFH-Vorprüfung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg

27. Juni 2018

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzmann
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr.48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:



Steil Landschaftsplanung
Julia Steil M. Sc. Ingenieurökologie und Umweltplanung
www.steil-landschaftsplanung.de

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.2	Vorgehensweise und Begriffsbestimmungen (nach BfN 2013)	3
2	Formblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur FFH-Vorprüfung	4
3	Literatur	9

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (rot umrandet) und des FFH-Gebietes (gelbe Schraffur).....	4
--------------	--	---

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens zur FFH-Vorprüfung ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg. Dabei handelt es sich um eine geplante Betriebsverlagerung der Transport-Firma Lettenbichler auf die Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg. Etwa 30 m westlich beginnt auf der anderen Straßenseite das FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“. Im vorliegenden Gutachten wird geprüft, ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele dieses Schutzgebietes beeinträchtigt werden können.

1.2 Vorgehensweise und Begriffsbestimmungen (nach BfN 2013)

Grundsätzlich ist für Vorhaben, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ein Natura-2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten, nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes vereinbar ist.

Dafür wird zunächst im Rahmen einer Vorprüfung geklärt, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Da es sich im vorliegenden Fall um ein FFH-Gebiet handelt, wird eine **FFH-Vorprüfung** (auch FFH-Verträglichkeitsabschätzung oder FFH-VA genannt) durchgeführt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, so ist eine vertiefende **FFH-Verträglichkeitsprüfung** nach § 34 ff. BNatSchG (= FFH-VP) nicht erforderlich. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht mit Sicherheit auszuschließen, muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz: bereits die Möglichkeit, dass das Schutzgebiet durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird, löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Um zu klären, ob es durch ein Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes kommen kann, werden die Auswirkungen der Planung auf die folgenden „Schutzgegenstände“ untersucht:

- im Gebiet vorhandene **Lebensraumtypen** (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie (pflanzensoziologische Einheiten, die anhand charakteristischer Arten bestimmt werden),
- im Gebiet zu schützende **Arten** nach Anhang II der FFH-Richtlinie und nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie
- Standortfaktoren oder räumlich-funktionale Beziehungen, die für die o. g. Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung sind.

Die Beurteilung der **Erheblichkeit** der Beeinträchtigungen ist nicht Teil der Vorprüfung. Sie wird im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgenommen. Kommt letztere zu dem Ergebnis, dass ein Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder Schutzgegenstände eines Natura-2000-Gebiets führt, ist eine abweichende Zulassung im Rahmen einer **FFH-Ausnahmeprüfung** nach § 34 Abs. 3-5 BNatSchG möglich, soweit:

1. das Projekt bzw. der Plan aus den gesetzlich geforderten Gründen eines öffentlichen Interesses zwingend notwendig ist und die konkret betroffenen Natura 2000-Belange nachweislich überwiegt,

2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt bzw. Plan verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind und
3. die in funktionaler, zeitlicher und räumlicher Hinsicht fachlich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Natura 2000-Netzes qualitativ und quantitativ in hinreichender Form vorgesehen bzw. umgesetzt wurden.

2 Formblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur FFH-Vorprüfung

A Grundinformationen	
Name des Projektes oder Plans	6. FNP-Änderung der Gemeinde Irschenberg, Landkreis Miesbach (Betriebsverlagerung der Transportfirma Lettenbichler)
Natura 2000-Gebiet	FFH-Gebiet Nr. 8237-371 „Leitzachtal“
Kurze Beschreibung des Projektes oder Plans	Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,76 ha und liegt im Gemeindegebiet von Irschenberg im Landkreis Miesbach, ca. 230 m nordwestlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes Buchbichl und 400 m südlich von Sperlasberg. Etwa 100 m östlich verläuft die B 472. Im Südwesten grenzt die Straße „Sperlasberg“. Es soll ein ortsansässiges Transportunternehmen auf das Flurstück 479/2 der Gemarkung Irschenberg verlagert werden. Dafür wird das Gebiet in der FNP-Änderung als „Sondergebiet Transport“ ausgewiesen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) und des FFH-Gebietes (gelbe Schraffur).

Vorliegende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Transport“ vom 12.02.2018 • Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde zur 6. FNP-Änderung vom 26.02.2018 • Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (J. Staudinger 22.01.2018) • Umweltprüfung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Büro Umwelt und Planung Rosenheim 22.02.2018) • Standard-Datenbogen des FFH-Gebietes • Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes
-------------------------------	---

A Grundinformationen	
Vorhabensträger (Name, Adresse, Telefon, Fax, E-Mail)	Gemeinde Irschenberg Kirchplatz 2 83737 Irschenberg Tel.: 8062/7039 - 0 E-Mail: info@irschenberg.com
Genehmigungsbehörde	Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Miesbach
Naturschutzbehörde	Höhere Naturschutzbehörde: Regierung von Oberbayern

B Durch das Vorhaben betroffene Schutzgegenstände gemäß Standard-Datenbogen		
Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT) (* = prioritär)	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
3240 Alpine Flüsse mit Ufergehölzen von <i>Salix elaeagnos</i>	Keine.	Keine. Die Leitzach liegt nicht im Einflussbereich des Vorhabens.
6210* Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
6210 Naturnahe Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.

<i>(Molinion caeruleae)</i>		
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
7150 Torfmoor-Schlenken (<i>Rhynchosporion</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
7220* Kalktuffquellen (<i>Cratoneurion</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
7230 Kalkreiche Niedermoore	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
9110 Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
9130 Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.
9180* Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio-Acerion</i>)	Betriebsbedingt.	Ggf. Nähr- und Schadstoffeinträge (s. u.).
91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieses LRTs.

Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II (* = Prioritär)	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
1061 <i>Maculinea nausithous</i> (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.
1902 <i>Cypripedium calceolus</i> (Frauenschuh)	Betriebsbedingt.	Ggf. Nähr- und Schadstoffeinträge (s. u.).
1193 <i>Bombina variegata</i> (Gelbbauchunke)	Betriebsbedingt.	Ggf. Nähr- und Schadstoffeinträge (s. u.).
1163 <i>Cottus gobio</i> (Groppe)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.
1324 <i>Myotis myotis</i> (Großes Mausohr)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.
1044 <i>Coenagrion mercuriale</i>	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser

(Helm-Azurjungfer)		Art.
1614 <i>Apium repens</i> (Kriechender Sellerie)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.
1903 <i>Liparis loeselii</i> (Sumpfglanzkräuter)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.
1013 <i>Vertigo geyeri</i> (Vierzählige Windelschnecke)	Keine.	Keine. Das Vorhaben wirkt nicht auf Vorkommen dieser Art.

Ergänzung zu LRT 9180*:

Gemäß Beschreibung des Biotops Nr. 8137-0166-001 „Steilhangwälder am Hackengraben südwestlich Sperlasberg“ ist der Gehölzbestand ca. 200 m südwestlich des Plangebietes als typischer Schluchtwald mit Esche (*Fraxinus excelsior*), Ulme (*Ulmus glabra*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu bezeichnen. Dieser (prioritäre) Lebensraumtyp sollte unter keinen Umständen durch Nähr- oder Schadstoffeintrag verändert werden. Dort können Vorkommen von Gelbbauchunke und der Pflanzenart Frauenschuh nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Jedoch wurde festgestellt (s. Begründung zur FNP-Änderung), dass die Plangebiets-Fläche ein Gefälle von West nach Ost von ca. 3 m aufweist und von Nord nach Süd um ca. 3,8 m ansteigt. Wird diese Topographie beibehalten, so kann ein oberflächliches Abfließen von belastetem Regenwasser in das Schutzgebiet ausgeschlossen werden. Inwiefern durch Versickerung und eventuelle Grundwasserbewegungen Stoffeinträge in das FFH-Gebiet möglich sind, ist abhängig zum einen von der Planung (Entwässerungs- und Versickerungskonzept). Zum anderen sollte ein Bodengutachten Aufschluss über die Verhältnisse und die voraussichtliche Versickerungsfähigkeit und -richtung im Plangebiet geben. Erst dann können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

C Summationswirkung: Ist das geplante Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet, die für die Erhaltungsziele maßgeblichen Schutzgüter des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen?

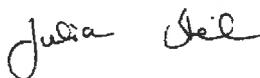
LRT/Arten	Projekt/Plan	Wirkfaktoren (bau-, anlagen-, betriebsbedingt)	Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen
Keine bekannt	Keine bekannt	Keine bekannt	Keine bekannt ¹

D Ergebnis: Aufgrund der oben durchgeführten FFH-Vorprüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen

<input type="checkbox"/> ja	Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen verträglich.
<input type="checkbox"/> nein	FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

¹ Derzeit warten wir auf eine Bestätigung dieser Einschätzung von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Fuchs).

<input checked="" type="checkbox"/> Im Rahmen der oben durchgeführten FFH-Vorprüfung konnte keine eindeutige Klärung der Auswirkungen auf die Erhaltungsziele herbeigeführt werden; es verbleiben Zweifel	FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. ²
---	--

Die FFH-Vorprüfung wurde durchgeführt	
am 25.05.2018	von M. Sc. Julia Steil Steil Landschaftsplanung Ettalstr. 28 – 82335 Berg
Unterschrift 	

Die FFH-Vorprüfung wurde an die uNB zur Eingabe in die VA/VP-Datenbank weitergegeben	
am	von
Unterschrift	

² Unserer Einschätzung nach ist es ausreichend, den Nachweis (durch Bodengutachten, Entwässerungs-, Versickerungskonzept) zu erbringen, dass es nicht zu oberirdischem oder unterirdischem Stoffeintrag kommt. Dies halten wir im Sinne des Grundwasserschutzes (Schutzgut Wasser) auch ohne die mögliche Betroffenheit eines FFH-Gebietes für eine notwendige Vorgabe.

3 Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013): Formblatt zur Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA), abgerufen am 25.05.2018, http://www.lfu.bayern.de/natur/natura_2000/ffh/erhaltungsziele/index.htm

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2013a): Natura 2000 Bayern, Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele, https://www.lfu.bayern.de/natur/natura_2000_vollzugshinweise_erhaltungsziele/datenboegen_8027_8672/doc/8237_371.pdf (abgerufen am 25.05.2018)

Bundesamt für Naturschutz: FFH-Verträglichkeitsprüfung, http://www.bfn.de/0306_ffhvp.html (abgerufen am 28.11.2013)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft seit 01.03.2010.

