



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Irschenberg vom 16. September 2019

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

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

Markt Bruckmühl

vom 22.07.2019

Keine Bedenken

Bayernwerke

vom 22.07.2019

Gegen das Planvorhaben besteht von unserer Seite keine Einwände.

Planungsverband Region Oberland

vom 23.07.2019

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

Siehe Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 23.07.2019

Regierung von Oberbayern

vom 23.07.2019

Planung

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

Berührte Belange

Natur und Landschaft

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

Abwägung des Gemeinderates:



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Immissionsschutz

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Bewertung

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

Vom 13.08.2019

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen



Energienetze Bayern

Vom 05.08.2019

Keine Bedenken

LBV Miesbach

Vom 16.08.2019

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Niederschlagswasserbeseitigung:

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Einwendungen

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Städtebau

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

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Baukörper kann somit vermieden werden.

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

Der Wohnungsmix wird im Zuge der weiteren Planung erarbeitet.

Private Grünflächen werden in die Plandarstellung übernommen.

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Denkmalschutz

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Landratsamt Miesbach - Straßenverkehrswesen

vom 28.08.2019

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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



14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Einwände aus der Bevölkerung:

Xaver Ellmaier & Johann Stadler sen.

Vom 29.08.2019

Im Bebauungsplan ist kein Bürgersteig ersichtlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Die Gebäudehöhe wurde erhöht auf 13m

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Vollgeschosse: III

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

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

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

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

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

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

Abwägungsvorschlag des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Dachgauben:

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

Dachgauben über Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten zulässig sein?

Bitte um Begründung

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Dachgeschoss:

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück sind nur 3 Vollgeschosse zulässig. Ein Dachgeschoss als Vollgeschoss ist nicht zulässig.

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Geschossflächenzahl:

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnungen folgen auf geregelter Grundlage nach BauNVO.

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Tiefgarage und oberirdische Stellplätze:

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

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

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

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

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

Wie viele oberirdische Parkplätze werden gebaut?

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

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

Fahrradabstellplätze:

Im Bebauungsplan sind keine Fahrradabstellplätze gefordert.

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis 15:0



Abwägung des Gemeinderats:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde verlegt um versiegelte Verkehrsfläche und eine Einfahrt über die stärker befahrene Miesbacherstraße zu vermeiden.
Die Planung der Tiefgarage und Stellplätze ist entsprechend der Anforderungen der GaStellV zu planen. Siehe auch B-Plan Hinweis 3.8.2**

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Spielplatz:

Im Plan ist kein Spielplatz vorhanden bzw. eingezeichnet.

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

Abwägung des Gemeinderats:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ein Spielplatz ist nach Art. 7 BayBO zu planen.**

15 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Drei Gebäude:

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Stellplatzgestaltung:

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Private Grünflächen werden in die Plandarstellung übernommen.

Die Planung der Stellplätze und Fahrwege ist entsprechend der Anforderungen der GaStellV zu planen.

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben

Fehlende Angaben:

Festsetzung der Wohnungsanzahl

Anteil der barrierefreien Wohnungen

Festsetzung der Besucherparkplätze mit Entwurfsgrundriss im Lageplan

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

Lage der Zu- und Abfahrtswege

Breite und Länge der Tiefgaragenabfahrt mit Entwurfsgrundriss im Lageplan

Abwägung des Gemeinderats:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

14 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

Maier Hans stimmt gegen das Vorhaben



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Monika und Gustav Huber

Vom 29.08.2019

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

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

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderats:

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

15	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen



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

Abstimmungsergebnis 14:1 (Hans Maier)

Irschenberg, den 23.09.2019

i.A.


Dinges

