



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

TOP 11 Sondergebiet Transport - Abwägung und Verfahrensänderung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Geschäftsleiterin Frau Dinges fasst im Vorfeld kurz die Inhalte der eingegangenen Einwendungen zusammen.

Aus dem Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

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

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

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

### **Stellungnahme des BUND Naturschutzes vom 12.03.2019, Herr Burger:**

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

Begründung:

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

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

Abwägung des Gemeinderates:

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass ein Gewerbegebiet gerade nicht ausgewiesen werden soll. Es wird vorliegend ein Sondergebiet „Transport“ festgesetzt; um noch detaillierter und genauer die Art



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

der baulichen Nutzung regeln zu können, ist im Übrigen beabsichtigt, anstelle eines Angebotsbebauungsplanes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Als zulässige Nutzung des Sondergebiets wird die LKW-Stellplatzfläche zugelassen. Weiterhin ist die Fläche für eine kurzfristige Lagerung von Speditionsgütern erlaubt, um die Disposition zu erleichtern. Auf dem Gelände wird eine Betriebsleiterwohnung erlaubt. Um die gesetzlichen Pausenzeiten für das Fahrerpersonal gewährleisten zu können, sind Schlafmöglichkeiten für temporär wechselnde Arbeitnehmer erlaubt. Die Unterbringung von LKW-Fahrern kann auch gewerblich betrieben werden. D.h. diese Schlafplätze mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsküche können auch von anderen Gewerbebetrieben gebucht werden. Für die Nutzung dieses Sondergebietes ist der Standort geeignet.

Einwand:

**2. Massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

Einwand:

**3. Im Flächennutzungsplan geplanter Biotopverbund ist in Frage gestellt**

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

Abwägung des Gemeinderates:

3.

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



Einwand:

**4. In Jahrhunderten gewachsener Boden wird vernichtet und versiegelt**

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

Abwägung des Gemeinderates:

4.

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

Einwand:

**5. Entwässerungs- und Versickerungskonzept liegt uns nicht vor**

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

Abwägung des Gemeinderates:

5.

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

Einwand:

**6. Gefahrensituation bei Einmündung von der und zur B 472**

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

Abwägung des Gemeinderates:



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

6.

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

Einwand:

**7. Ausgleichsmaßnahmen fragwürdig**

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

Einwand:

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

Die vom BN an den Landtag gerichtete Petition, um die Ausweisung des SO Transport im Außenbereich zu verhindern, wurde noch nicht abschließend behandelt. Trotzdem wird das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben, obwohl normalerweise das Ergebnis einer Petition abgewartet wird, auch wenn dies nicht verpflichtend ist. Dies zeigt erneut, wie wenig die Gemeinde von den Beteiligungsrechten der Verbände hält.

Abwägung des Gemeinderates:

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

**Beschluss:**

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



**Stellungnahme der Telekom vom 12.03.2019**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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

**Abwägung des Gemeinderates:**

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

**Beschluss:**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Transport“ wird eingestellt.
2. Die Bauleitplanung soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB fortgeführt werden. Hierfür ergeht ein gesonderter Aufstellungsbeschluss.



**Stellungnahme des LBV Miesbachs vom 22.02.2019, Herr Kinshofer**

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

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

Stellungnahme vom 25.02.2018:

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

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

**Beschluss:**

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Transport“ wird eingestellt.
2. Die Bauleitplanung soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB fortgeführt werden. Hierfür ergeht ein gesonderter Aufstellungsbeschluss.

**Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.04.2019, Frau Scherer**

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

**Planung**

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

Im Ergebnis hatten wir festgestellt, dass die Ansiedlung der Firma Lettenbichler Transporte GmbH auf



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

das Grundstück Fl.Nr. 479/2 Gemarkung Irschenberg mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

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

Abwägung des Gemeinderates:

**Planung**

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

Einwand:

**Berührte Belange**

Siedlungsentwicklung

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

Natur und Landschaft

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

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

**Bewertung**

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

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

Abwägung des Gemeinderates:

**Berührte Belange**

**Siedlungsentwicklung**

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

Auch die Gemeinde erkennt an, dass aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude und deren Einbindung in die Landschaft eine



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

besonders hohe Bedeutung zukommt. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bauungsplan umzustellen. Hier kann konkreter und gezielter mit entsprechenden Verpflichtungen für den Vorhabenträger sichergestellt werden, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege das ihnen zukommende besondere Gewicht beigemessen wird und für die Berührung dieser Belange ein entsprechender Ausgleich bzw. eine entsprechende Minimierung geschaffen wird.

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

**Bewertung**

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

**Beschluss:**

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

**Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim vom 26.02.2019, Herr Holderer**

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

**- Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

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

Abwägung des Gemeinderates:



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

besonders hohe Bedeutung zukommt. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen. Hier kann konkreter und gezielter mit entsprechenden Verpflichtungen für den Vorhabenträger sichergestellt werden, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege das ihnen zukommende besondere Gewicht beigemessen wird und für die Berührung dieser Belange ein entsprechender Ausgleich bzw. eine entsprechende Minimierung geschaffen wird.

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

**Bewertung**

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

**Beschluss:**

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

**Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim vom 26.02.2019, Herr Holderer**

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

**- Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

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



**Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Einwand:

**- Abwasserbeseitigung:**

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

Abwägung des Gemeinderates:

**Abwasserbeseitigung**

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

**Beschluss:**

Für das weitere Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger unter Verweis auf die Stellungnahme des WWA aufgefordert, fachkundig die Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

**Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim vom 26.02.2019**

**2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Abwägung des Gemeinderates:

**Zu Ziff. 2.1**

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

Einwand:

**2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,**

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

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

Abwägung des Gemeinderates:

**Zu Ziff. 2.2**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einwand:

**2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

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

- keine -

Abwägung des Gemeinderates:

**Zu Ziff. 2.3**

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

Einwand:

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

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

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

**Erschließung:**

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf diese Darstellung besteht Einverständnis damit, den Bau der Linksabbiegespur vorerst zurückzustellen. Sollte sich die Darstellung der Gemeinde jedoch als unzutreffend erweisen oder sollten sich sonst aufgrund des Verkehrs von bzw. zum geplanten Sondergebiet Transport



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B472 ergeben, ist die Linksabbiegespur durch die Gemeinde nach Aufforderung der Straßenbauverwaltung unverzüglich herzustellen.

**Sichtflächen:**

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die B 472 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAL 12 Abschnitt 6.6.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der B 472 und 200,0 m Schenkellänge parallel zur B 472 in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

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

**Lärmschutz**

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

**Entwässerung**

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

**2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

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

- keine -

Abwägung des Gemeinderates:

**Zu Ziff. 2.4**

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

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

Sollte das Straßenbauamt die Forderung nach einer Linksabbiegespur erheben, wird die Gemeinde unverzüglich mit den notwendigen Baumaßnahmen beginnen. Notwendige Grundstücksgeschäfte sind bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans getroffen. Eine Verwirklichung der



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Linksabbiegespur könnte damit jederzeit umgesetzt werden. Im Durchführungsvertrag wird die Rückstellung des Baus der Linksabbiegespur aufgenommen. Im Falle der Baudurchführung wird der Vorhabensträger die dann entstehenden finanziellen Lasten für die Gemeinde ersetzen.

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

**Beschluss:**

Im Verfahren zur Aufstellung des – dann – vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden mit dem Vorhabenträger Verpflichtungen eingegangen, die die „Auflagen“ des Staatlichen Bauamtes berücksichtigen; ebenso soll für die Linksabbiegespur eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt geschlossen werden.

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

**Hinweis 51.5 Bauleitplanung:**

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

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

**Abwägung des Gemeinderates:**

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

**Beschluss:**



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

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

Städtebau: Gestaltung, Höhenlage, Einfügen in die Topografie:

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

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

**Beschluss:**



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

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

**Stellungnahme LRA – Untere Straßenverkehrsbehörde vom 18.02.2019, Herr Hebensberger**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

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

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

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

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

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

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

Abwägung des Gemeinderates:

Die Einwände des Landratsamtes Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde – werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens für den – dann – vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden **„die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“** und die **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs** beim gemeindlichen Straßenbau berücksichtigt. Im Hinblick auf die Anlage der Linksabbiegespur wird verwiesen auf die Abwägung zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 26.02.2019.

**Beschluss:**



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

Die Vorgaben und Hinweise auf die RASt 06 und die EAR 05 werden von der Gemeinde in der Straßenplanung berücksichtigt und umgesetzt.

#### Stellungnahme des LRA – Untere Naturschutzbehörde vom 06.03.2019, Herr Faas

##### **Vorbemerkung zum Planungsprozess:**

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

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

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

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

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

##### **Naturschutzfachliche Stellungnahme:**

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

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

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



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

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

**Beschluss:**

Die Forderungen des Landratsamtes – Untere Naturschutzbehörde – hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen und Oberflächenentwässerung sind abgestimmt und werden zur Sicherung in dem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

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

**Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründeten Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOW) 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 (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

**Hinweis Abwasser/Erschließung**

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

**Abwägung des Gemeinderates:**

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

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

**Beschluss:**

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

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

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

Einwendungen:

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

**Rechtsgrundlagen:** § 50 BImSchG

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

Im Sinne einer sachgerechten Abwägung der Immissionsschutzbelange sollten die unter Ziffer 6 der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH vom 17.12.2018 aufgeführten Vorschläge für



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

den Planteil und den Textteil des Bebauungsplans sowie für die Hinweise übernommen werden. Die Übernahme der vom Gutachter errechneten Emissionskontingentierung nach DIB 45691 ist erforderlich, um die von der gewerblichen Nutzung im SO Transport ausgehenden Lärmemissionen auf der Ebene der Bauleitplanung so zu begrenzen, dass an den Immissionsorten in Buchbichl und an den umliegenden Siedlungsgebieten im Außenbereich die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Lärmvorbelastung eingehalten werden.

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

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

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

Abwägung des Gemeinderates:

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

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

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

**Beschluss:**

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



Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2019

---

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf in der vorliegenden Fassung und beschließt die Auslegung.

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

Irschenberg, den 23.09.2019

i.A.

Dinges

