



Gemeinde Irschenberg

Niederschrift

über die
öffentliche Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Irschenberg
am Montag, 27. Mai 2024
im Pfarrsaal

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Meixner, Klaus

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Eyrainer, Marinus

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister

Niggel, Thomas

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Drexel, Maria

Ellmeier, Kathleen

Gruber, Regina

Harrasser, Christian

Kirchberger, Florian

Maier, Hans

Nägele, Markus

Stadler, Thomas

Stöger, Margarete

Waldschütz, Klaus

Waldschütz, Marinus

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Berchtold, Martin

Dr. Klamt, Brigitte

Nirschl, Franz Anian

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

- 01 Bekanntgabe der Tagesordnung
- 02 Genehmigung der Sitzungsniederschrift
- 03 Vorstellung und Beschlussfassung zur Errichtung der Digitalfunkmasten an den Standorten in Jedling und Eyraim - Hierzu geladen Herr Klein und Herr Huber vom Bayerischen Landeskriminalamt
- 04 Beschlussfassung zur Haushaltsplanung 2024 mit Haushaltssatzung, Finanzplan 2023 - 2027 und Stellenplan
- 05 Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Anzingerstraße" im Bereich des Grundstücks Anzingerstraße 10, FINr. 5/11 Gemarkung Irschenberg
- 06 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Buchbichl"
- 07 Bauanträge
- 07 A Abbruch des mittleren Gebäudeteils und Errichtung von drei Wohneinheiten. Umnutzung des ebenerdigen ehemaligen Kochbereichs im Wohnteil zu Hobbyräumen, Lanzing 6 FINr. 1343 Gemarkung Irschenberg
- 07 B Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage, Salzhub, FINr. 2968/4 Gemarkung Irschenberg
- 07 C Nutzungsänderung eines Viehstalls in einen Lagerraum, Graßau 4 FINr. 783 Gemarkung Reichersdorf
- 07 D Genehmigungsfreistellung zum Abbruch eines bestehendem EFH + Nebengebäude und Errichtung eines EFH mit Garage als Ersatzbau, Buchbichl 4, FINr. 3562/8 Gemarkung Irschenberg
- 07 E Genehmigungsfreistellung zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage in der Breitensteinstraße 10/10a, FINr. 35/20, 35/21 Gemarkung Irschenberg
- 07 F Bauvoranfrage zum Abbruch und Ersatzneubau eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude, Köck 1 FINr. 923, 924, und 932 Gemarkung Niklasreuth
- 08 Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
- 09 Bekanntgaben des Bürgermeisters
- 10 Wünsche und Anträge

TOP 01 Bekanntgabe der Tagesordnung
--

Sachvortrag:

Bürgermeister Meixner stellte die ordnungsgemäße Sitzungsladung und die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde den Gemeinderatsmitgliedern bekannt gegeben.

Gegen die Tagesordnung bestanden keine Einwände.

TOP 02	Genehmigung der Sitzungsniederschrift
---------------	---------------------------------------

Sachvortrag:

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg genehmigt die Niederschrift vom 22.04.2024.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	Vorstellung und Beschlussfassung zur Errichtung der Digitalfunkmasten an den Standorten in Jedling und Eyrain - Hierzu geladen Herr Klein und Herr Huber vom Bayerischen Landeskriminalamt
---------------	--

Sachvortrag:

Herr Klein und Herr Huber vom Bayerischen Landeskriminalamt stellten die beiden Standorte der neuen Digitalfunkmasten vor.

Der Mast in Jedling ist nach Art. 57 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe a Abschnitt aa BayBO genehmigungsfrei zu errichten. Der zusätzliche Container ist jedoch nicht verfahrensfrei zu errichten, da dieser den Grenzwert von 10 m³ (Art. 57 Abs. 5 Nr. 1 Buchstabe a Abschnitt bb BayBo) überschreitet.

Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg.

Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Im Flächennutzungsplan ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Der Mast wird erst zu einem späteren Zeitpunkt beantragt. Die Maßnahme wurde nur der Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Mast in Eyraim wird mit einer Höhe von ca. 40 m errichtet. Dieser ist nach Art. 57 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe a Abschnitt aa BayBO auf Grund der Höhenüberschreitung nicht genehmigungsfrei zu errichten. Weiter wird eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 2,30 m errichtet.

Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg.
Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.
Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.
Im Flächennutzungsplan ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.
Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Die beiden Masten könnten grundsätzlich auch von Mobilfunkanbieter mit genutzt werden, dies bedarf jedoch der Zustimmung des Bayerischen Landeskriminalamtes. Eine Nachfrage nach den Strahlenwerten der beiden Masten konnte entkräftet werden, da hier nur sehr geringe Werte gemessen werden. Hier müssen nur sehr wenige Daten versendet werden und auch der Kreis der Empfänger ist mit den Rettungsdiensten etc. sehr eingeschränkt, anders als bei den normalen Mobilfunknetzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt dem beantragten Digitalfunkmasten in Eyraim das gemeindliche Einvernehmen und widerspricht dem Antrag nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04	Beschlussfassung zur Haushaltsplanung 2024 mit Haushaltssatzung, Finanzplan 2023 - 2027 und Stellenplan
---------------	---

Sachvortrag:

Haushaltsplanung 2024

Die Beratung über den Haushalt 2024 fand zuvor im Finanzausschuss statt. Bürgermeister Meixner erläuterte kurz die wichtigsten Eckpunkte und bat anschließend Herrn Teucher den Haushalt 2024 detailliert vorzustellen.

Im Haushaltsjahr 2023 wurde ein Überschuss in Höhe von 932.000 € erwirtschaftet, welcher der allgemeinen Rücklage zugeführt wurde. Der Überschuss resultiert aus diversen außerplanmäßigen Gewerbesteuernachzahlungen sowie nicht angefallenen Investitionen im Bereich Breitband, Straßen- und Leitungsbau.

Zum Ende des Jahres 2024 wird die Gemeinde Irschenberg weiterhin schuldenfrei sein.

Der **Verwaltungshaushalt 2024** schließt mit einer Summe von **10.089.200 €** ab. Die Steigerung war durch die weiterhin sehr guten Einnahmen bei den Steuern und Zuweisungen möglich. Dem gegenüber stehen jedoch auch Steigerungen bei den Personalausgaben um rd. 115.000 € (1.758.750€) und bei der Kreisumlage um rd. 120.000 € (2.859.100€). Die Zuführung zum Vermögenshaushalt beträgt im Jahr 2024 1.129.000 €.

Der **Vermögenshaushalt 2024** weist eine Summe von **6.787.900 €** aus. Die Hauptinvestitionen liegen hier in den Bereichen Feuerwehr, Grundstückskäufen, Straßenbau, Breitbandausbau sowie Kanal- und Wasserbau.

Die Finanzplanung beinhaltet im Jahr 2026 eine Kreditaufnahme in Höhe von 950.000 € um Projekte wie den Kläranlageneubau realisieren zu können. Der Haushaltsausgleich im laufenden Jahr sowie den restlichen Jahren des Planungszeitraumes erfolgt überwiegend durch Entnahmen aus der allgemeinen Rücklage.

Gemeinderätin Gruber erkundigte sich nach den Ergebnissen der kostenrechnenden Einrichtungen insbesondere der Abwasserbeseitigung und deren Defizit in den vergangenen Jahren und ob der Neubau der Kläranlage hier schon mit eingerechnet ist. Dies wurde verneint, der Neubau der Kläranlage wird mit den kalkulatorischen Kosten erst nach Fertigstellung mit eingerechnet. Eine Erhöhung der Gebühren ist im nächsten Kalkulationszeitraum unumgänglich.

Beschluss:

- Haushaltssatzung 2024

Der Gemeinderat beschließt den Haushalt und die Haushaltssatzung 2024 mit einem Betrag von 10.089.200 € im Verwaltungshaushalt und 6.787.900 € im Vermögenshaushalt.

Die Hebesätze der Gemeindesteuern bleiben unverändert.

Der Kassenkredit wird auf 1.000.000 € festgesetzt

- Finanzplan 2023 – 2027

Der Gemeinderat beschließt den vorgelegten Finanzplan für die Jahre 2023 bis 2027.

- Stellenplan

Der Stellenplan umfasst 21,5 Stellen.

Der Gemeinderat beschließt den vorgelegten Stellenplan.

Abstimmungsergebnis:

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

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

Ja-Stimmen:	14
-------------	----

Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

TOP 05 Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Anzingerstraße" im Bereich des Grundstücks Anzingerstraße 10, FINr. 5/11 Gemarkung Irschenberg

Sachvortrag:

Im Bereich des Grundstücks Anzingerstraße 10, FINr. 5/11 Gemarkung Irschenberg wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Anzingerstraße" beantragt.

Es wird im Bereich des Wohngebäudes lediglich die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 Stück erhöht. Zur Unterbringung der Stellplätze wird die Garagenfläche um eine Doppelgarage erweitert und drei weitere Carportstellplätze. Im Anschluss werden noch 3 weitere Stellplätze ohne Überdachung festgesetzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg beschließt die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Anzingerstraße" im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) durchzuführen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg billigt den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Anzingerstraße" in der Fassung vom 02.05.2024 und beschließt, den Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2024 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

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

TOP 06 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10
"Buchbichl"**Sachvortrag:**

In der Zeit vom 04.04.2024 bis 06.05.2024 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Buchbichl“ im Bereich des Grundstücks FINr. 3562/8 Gemarkung Irschenberg.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Planungsverband Region Oberland
Regierung von Oberbayern
VIVO Kommunalunternehmen
Stadt Miesbach
Markt Bruckmühl
AELF Forst und Landwirtschaft
LBV
Energienetze Bayern
Staatliches Bauamt Rosenheim
Feuerwehr Irschenberg
Landratsamt Miesbach

Die Stellungnahmen wurden dem Gremium über das Ratsinformationssystem zur Einsicht eingestellt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Keine Bedenken / Einwände haben angegeben:

Planungsverband Region Oberland
Regierung von Oberbayern
VIVO Kommunalunternehmen
Stadt Miesbach
Markt Bruckmühl
AELF Forst und Landwirtschaft
LBV
Feuerwehr Irschenberg
Energienetze Bayern
Landratsamt Miesbach – Fachbereich 12
Landratsamt Miesbach – Fachbereich 52
Landratsamt Miesbach – untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahmen haben abgegeben:

Staatliches Bauamt Rosenheim

- Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. §8 und §8a Abs. 1 FStrG).
-

- Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Straßenbaulastträger gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht übernommen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Auf unsere Regelungen der vergangenen Stellungnahme verwiesen.

Abwägung:

- Die Erschließung ist bereits über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen. Eine Erschließung in Richtung Bundesstraße ist auf Grund der bestehenden Lärmschutzwand nicht möglich. Eine Änderung erfolgt nicht.
- Die Kostenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan mit aufgenommen.
- Vergangene Stellungnahmen zu diesem Bauvorhaben sind nicht eingegangen.

Landratsamt Miesbach – Fachbereich 31

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (Rast06) 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 Garagen/Carports ist ferner grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollen bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird (§2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach §2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gestatten werden kann.

Abwägung:

Die vorgeschlagenen Maße werden bereits eingehalten.

Landratsamt Miesbach – Fachbereich 31

Die bestehenden Gebäude auf der Fläche der Fl. Nr. 3562/8 sollen abgerissen werden und ein neues Wohnhaus mit integrierter Garage mit Satteldach errichtet werden.

Laut der Orthofotos 2022 waren drei Bäume auf dem Grundstück (ein Nussbaum, zwei Obstbäume) vorhanden. Mittlerweile wurde der Nussbaum gefällt. Auf der 32. Bebauungsplanänderung sind die Bäume im Freiflächenplan nicht mehr eingezeichnet. Laut dem Bebauungsplan Buchbichl von 18.09.2000 sind hier vier zu pflanzende Bäume und eine Hecke auf der westlichen Grundstücksseite eingezeichnet. Die vier zu pflanzenden Bäume sind als Großbäume gekennzeichnet. Zwei Bäume sollten an der Westgrenze und zwei entlang der Südgrenze gepflanzt werden. Derzeit stehen südlich zwei Obstbäume, die nicht im Freiflächenplan eingezeichnet sind. An der Westseite des Grundstücks befand sich laut der Orthofotos 2022 ein Nussbaum. Bei der Ortseinsicht war der Nussbaum bereits gefällt.

Um die Begrünung entlang der Lärmschutzwand auf der Westseite der Grundstücksgrenze zu fördern, muss die bereits bestehende Hecke erhalten werden und mit heimisch standortgerechten Straucharten

aufgepflanzt werden. (Beispielsweise: Haselstrauch, Wildrose, Hartriegel, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, eingriffeliger Weißdorn...) In dem Grünordnungsplan des Bebauungsplanes „Buchbichl“ ist die Pflanzung von standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu beachten. Monokulturhecken, streng geometrische geschnittene Hecken und fremdländische Gehölze sind unzulässig.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung des Baumbestandes (Baumbestandsplan) und den zu pflanzenden Bäumen vorzulegen, mit Pflanz- und Pflegehinweisen. Darin sind alle Bäume mit Stammumfang über 50 cm (bis 5 m über die Grundstücksgrenzen hinaus) lagegenau unter Angabe von Baumart, Stammumfang und Kronenausdehnung darzustellen.

Außerdem sollte ein neuer Baum zweiter Ordnung für den gefälltten Baum am gleichen Pflanzort ersetzt werden. Anlässlich der Überlegung eine PV-Anlage auf dem Dach einzurichten, ist es dienlich sich für eine kleinwüchsige Baumart zu entscheiden. (Beispielsweise: Eberesche, Mehlbeere, Feldahorn...) Die Bepflanzung des Grundstücks ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzperiode beginnt Anfang Oktober und endet Ende April.

Die beiden Obstbäume müssen erhalten werden. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Bauarbeiten und Aufschüttungen stattfinden und keine Materialien gelagert werden.

Der Abriss der Gebäude ist derzeit im Gange. Die Fenster und Türen des Wohngebäudes wurden Anfang 2024 entfernt. Seitdem steht das Gebäude offen. Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechtes (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Deshalb ist vor dem Abriss der Gebäude zu überprüfen, ob Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler), Fledermäuse oder weitere Tierarten betroffen sind. Ist dies der Fall, wird zu Vermeidung von Verstößen gegen zwingendes Artenschutzrecht dringend empfohlen, die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und geeignete Maßnahmen zu vereinbaren. Der Antragsteller muss nochmals vor dem Beginn des Abrisses eigenverantwortlich überprüfen, ob sich Tiere im Gebäude befinden.

Sollte sich der Abriss des Gebäudes demnach noch länger (nach Ende 2024) verzögern, so muss eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Abwägung:

Die Grünordnung wird um die Hinweise zur Begrünung entlang der Lärmschutzmauer auf der Westseite der Grundstücksgrenze ergänzt. „Die bereits bestehende Hecke im Bereich der Lärmschutzwand muss erhalten bleiben und mit heimisch standortgerechten Straucharten aufgepflanzt werden. (Beispielsweise: Haselstrauch, Wildrose, Hartriegel, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, eingriffeliger Weißdorn und ähnliches) Es ist auf die Pflanzung von standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Monokulturhecken, streng geometrische geschnittene Hecken und fremdländische Gehölze sind unzulässig.“ Ebenfalls wird ergänzt „Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächenplan mit Darstellung des Baumbestandes (Baumbestandsplan) und den zu pflanzenden Bäumen vorzulegen, mit Pflanz- und Pflegehinweisen. Darin sind alle Bäume mit Stammumfang über 50 cm (bis 5 m über die Grundstücksgrenzen hinaus) lagegenau unter Angabe von Baumart, Stammumfang und Kronenausdehnung darzustellen.“

Die weiteren Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamt Rosenheim wird zur Kenntnis genommen eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamt Miesbach – Fachbereich 31 wird zur Kenntnis genommen eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamt Miesbach – Fachbereich 31 wird zur Kenntnis genommen und wie in der Abwägung erläutert ergänzt.

Beschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Buchbichl", in der Fassung vom 25.03.2024, werden entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Irschenberg beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 32. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Buchbichl" mit Begründung in der Fassung vom 27.05.2024 als Satzung. Eine Umweltprüfung erfolgt auf Grund des vereinfachten Verfahrens (§13 BauGB) nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

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

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

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Anwesende Mitglieder:	14
-----------------------	----

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

TOP 07	Bauanträge
---------------	------------

TOP 07 A	Abbruch des mittleren Gebäudeteils und Errichtung von drei Wohneinheiten. Umnutzung des ebenerdigen ehemaligen Kochbereichs im Wohnteil zu Hobbyräumen, Lanzing 6 FINr. 1343 Gemarkung Irschenberg
-----------------	--

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Lanzing 6 FINr. 1343 Gemarkung Irschenberg wird der Abbruch des mittleren Gebäudeteils und die Errichtung von drei Wohneinheiten und Umnutzung des ebenerdigen ehemaligen Kochbereichs im Wohnteil zu Hobbyräumen beantragt. Der neue Baukörper wird profilgleich in den Bestand errichtet.

Auf Grund der Außenbereichslage handelt es sich hier um ein sonstiges Vorhaben nach §35 Abs. 2 BauGB, welches nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als zulässig erscheint.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine Kleinkläranlage sichergestellt.

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Der Entwässerungsplan ist vorzulegen.

Im Flächennutzungsplan ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine eigene Quelle sichergestellt.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen und mit Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.

Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Das Bauvorhaben wurde in der Bauausschusssitzung vom 13.05.2024 vorberaten. Das Gremium sprach sich gegen die Außenansicht aus. Diese werde jedoch vom Kreisbaumeister so ausdrücklich gewünscht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt dem beantragen Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 B Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage, Salzhub, FINr. 2968/4 Gemarkung Irschenberg

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Salzhub, FINr. 2968/4 Gemarkung Irschenberg wird im Bauvorbescheidverfahren der Neubau eines Einfamilienhauses mit den Abmessungen 9,00 m x 11,00 m mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Doppelgarage (6,0 m x 6,0 m) beantragt.

Dieser Antrag wurde in ähnlicher Form bereits behandelt und damals befürwortet. Es fehlte lediglich an der Erschließung (Schmutzwasser). Die Erschließung wird nun über den bestehenden Kanal im Norden sichergestellt. Weiter ist nun die Garage etwas nach hinten verlegt worden und das Haus weitere drei Meter nach Westen verschoben.

Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über den Kanal im Norden sichergestellt

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Im Flächennutzungsplan ist eine für Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Freifläche / Obstwiese dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Die Bauvoranfrage wurde in der Bauausschusssitzung vom 13.05.2024 vorberaten. Es wurden keine Einwände vorgetragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 C Nutzungsänderung eines Viehstalls in einen Lagerraum, Graßau 4 FINr. 783
Gemarkung Reichersdorf**Sachvortrag:**

Die Nutzungsänderung eines Viehstalls in einen Lagerraum wird auf dem Grundstück Graßau 4 FINr. 783 Gemarkung Reichersdorf beantragt. An der Außenfassade wird nichts verändert. Die Nutzungsänderung betrifft den Viehstall in Lagerhalle und Milchammer in Abstellraum.

Die Nutzungsänderung erscheint nach § 35 Abs. 2 i.V. mit § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässig.

Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine Kleinkläranlage sichergestellt.

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Im Flächennutzungsplan ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch eine eigene Quelle sichergestellt.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt der Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 D Genehmigungsfreistellung zum Abbruch eines bestehendem EFH + Nebengebäude
und Errichtung eines EFH mit Garage als Ersatzbau, Buchbichl 4, FINr. 3562/8
Gemarkung Irschenberg**Sachvortrag:**

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Abbruch eines bestehenden EFH mit Nebengebäude und Errichtung eines EFH mit Garage als Ersatzbau auf dem Grundstück Buchbichl 4, FINr. 3562/8 Gemarkung Irschenberg beantragt.

Der Antrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 13.05.2024 vorberaten. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. Eine Überleitung in das Regelverfahren erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 E Genehmigungsfreistellung zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage in der Breitensteinstraße 10/10a, FINr. 35/20, 35/21 Gemarkung Irschenberg

Sachvortrag:

Im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Neubau eines Doppelhauses mit jeweils zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage in der Breitensteinstraße 10/10a, FINr. 35/20, 35/21 Gemarkung Irschenberg beantragt.

Der Antrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 13.05.2024 vorberaten. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. Eine Überleitung in ein Genehmigungsverfahren erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 F Bauvoranfrage zum Abbruch und Ersatzneubau eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude, Köck 1 FINr. 923, 924, und 932 Gemarkung Niklasreuth

Sachvortrag:

Im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage wird um Stellungnahme der Gemeinde zum Abbruch und Ersatzneubau eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Köck 1 FINr. 923, 924, und 932 Gemarkung Niklasreuth gebeten.

Auf Grund des Zustandes ist ein Erhalt bzw. eine Sanierung des Bestandgebäudes, nach Angaben des Antragstellers, vollkommen unwirtschaftlich.

Angedacht ist deshalb, das Hauptgebäude sowie den nördlichen Anbau des Rinderstalls abzubrechen und das Hauptgebäude an fast gleicher Stelle neu zu errichten. Entgegen der ursprünglichen Gebäudeabmessung von ca. 17,50 m x 29,00 m soll das neue Hauptgebäude um etwa 5,00 m in Richtung Westen verlängert werden und hätte damit die Abmessung von ca. 17,50 m x 34,00 m. Durch die Verlängerung des Gebäudes werden etwa 87,50 m² zusätzlich überbaut. Dem gegenüber steht der ersatzlose Abbruch des nördlichen Anbaus mit ca. 178,00 m². Insgesamt würde sich die überbaute Fläche um ca. 75,00 m² verringern. Im neuen Gebäude sollen insgesamt drei Wohneinheiten entstehen, die geschossweise aufgeteilt werden.

Das Erd- und Obergeschoss soll selbst genutzt werden und im Dachgeschoss soll eine Ferien- oder Mietwohnung entstehen. Im ehemaligen Wirtschaftsteil des Gebäudes sollen Lagerflächen und Garagen für die noch auf dem Grundstück befindlichen alten landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen des Vorbesitzers, sowie PKW - Stellplätze entstehen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung richtet sich nach § 35 Abs. 2 i.V. mit § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und erscheint als zulässig. Die Wirtschaftlichkeit ist im Bauantragverfahren nachzuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg stimmt der formlosen Bauvoranfrage zu.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 08

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.04.24 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Besetzung des Arbeitskreis Wärme und Energie
Vergabe - Mitverlegung Leerrohre in der Anzingerstraße
Vergabe - Straßenbeleuchtung Anzingerstraße
Vergabe - Wasserleitungsbau Anschluss Oberhasling 14
Vergabe - Einbau Löschwassertank in Frauenried

TOP 09 Bekanntgaben des Bürgermeisters**Sachvortrag:**

Bürgermeister Meixner gab die Besetzung des Arbeitskreises Wärme und Energie mit Franziska Auracher, Martin Bauer und Andreas Drexl bekannt. Mit den Mitgliedern fand bereits ein erstes Treffen statt. Diese beraten sich nun intern und stellen dann ggfs. die Ergebnisse dem Gemeinderat vor. Zunächst hat man auf die Teilnahme eines Gemeinderatsmitglieds im Arbeitskreis verzichtet.

TOP 10 Wünsche und Anträge**Sachvortrag:**

keine

Ende der öffentlichen Sitzung: 20:15 Uhr
