



Gemeinde Irschenberg

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
der Gemeinde Irschenberg
am Montag, 28. Juli 2025
im Pfarrsaal

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Meixner, Klaus

Enthaltung bei TOP 18 aufgrund persönlicher Beteiligung

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Eyrainer, Marinus

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister

Niggel, Thomas

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Berchtold, Martin

Drexler, Maria

Gruber, Regina

Harrasser, Christian

Kirchberger, Florian

Dr. Klamt, Brigitte

Maier, Hans

Nimmt zu TOP 4 an der Sitzung teil

Enthaltung bei TOP 3, TOP 4 und TOP 24
aufgrund persönlicher Beteiligung

Nägele, Markus

Nirschl, Franz Anian

Stadler, Thomas

Stöger, Margarete

Waldschütz, Klaus

Waldschütz, Marinus

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Ellmeier, Kathleen

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

- 01 Bekanntgabe der Tagesordnung
- 02 Genehmigung der Sitzungsniederschrift
- 03 Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Auerschmied
- 04 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Leitzachfeld" Auerschmied im Bereich der Flurstücke FINr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf
- 05 Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Wöllkam"
- 06 Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gewerbegebiet Salzhub" auf dem Grundstück Salzhub 10 FINr. 2959/30 und FINr. 2959/29 Gemarkung Irschenberg
- 07 Änderung der Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Kläranlage Irschenberg - Satzungsbeschluss
- 08 Bauanträge
- 08 A Antrag zur Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebs mit neuen Freischankflächen, Niklasreuth 5 FINr. 10 Gemarkung Niklasreuth
- 09 Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
- 10 Bekanntgaben des Bürgermeisters
- 11 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 23.06.2025.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Auerschmied
---------------	--

Sachvortrag:

In der Zeit vom 28.05.2025 bis 30.06.2025 mit Verlängerung für das LRA Miesbach bis 09.07.2025 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Teilflächen der Flurstücke 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Regierung von Oberbayern
LBV
Planungsverband Oberland
Stadt Miesbach
AELF Forst und Landwirtschaft
Feuerwehr Irschenberg
LRA Miesbach
Vivo Kommunalunternehmen
Staatliches Bauamt Rosenheim
Markt Bruckmühl
Wildes Bayern e.V.

Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Verfristet ist eine Stellungnahme der Energienetze Bayern eingegangen.

Keine Bedenken / Einwendungen haben abgegeben

Stadt Miesbach
Markt Bruckmühl
FW Irschenberg
VIVO
LBV
Staatliches Bauamt Rosenheim
LRA Miesbach – untere Immissionsschutzbehörde
LRA Miesbach – Verkehrswesen

Energienetze Bayern

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben vorgebracht:

Regierung v. Oberbayern / Planungsverband Oberland

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 26.03.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Flächennutzungsplanänderung sowie vom 07.10.2024 zum Bebauungsplan Nr. 27 ab. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Ergebnis der letzten Stellungnahmen

In unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan stellten wir fest, dass die Gemeinde in der Begründung nachvollziehbar dargelegt hat, dass die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen südlich der Anzingerstraße, nördlich der Wendelsteinstraße, im Süden von Buchbichl und im Westen der Waldsiedlung, die grundsätzlich für eine vorrangige Wohnbebauung in Betracht kämen, gegenwärtig für eine Bebauung nicht zu Verfügung stehen und folglich für die beabsichtigte Errichtung von zehn Wohngebäuden nicht in Frage kommen. Dem Vorrang der Innenentwicklung konnte damit entsprochen werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den tatsächlichen Umfang der geplanten Bebauung von ca. 0,5 ha reduziert. Auf die deutlich vom Hauptort abgesetzte Lage und die fehlenden Infrastrukturen in Auerschmied sowie auf Abstimmungsbedarfe mit der unteren Naturschutzbehörde und mit dem Wasserwirtschaftsamt haben wir hingewiesen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderats vom 19.05.2025 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat sich zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Berücksichtigung des bestehenden Hags bei den Eingrünungsmaßnahmen geäußert. Zudem wurde das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim beteiligt und hat sich zum Umgang mit Starkregenereignissen sowie zur Abwasserbeseitigung geäußert. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans - wie in unserer Stellungnahme vom 07.10.2024 gefordert – auf den Umgriff der geplanten Bebauung (ca. 0,5 ha) reduziert.

Ergebnis

Bei weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft stehen Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung in der Fassung vom 19.05.2025 weiterhin nicht entgegen.

Darüber hinaus weisen wir erneut darauf hin, dass sich der verfahrensgegenständliche Standort weiterhin deutlich abgesetzt vom Hauptort Irschenberg befindet und weder über Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen noch über einen leistungsfähigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz verfügt. Daher eignet sich Auerschmied jenseits des Umgriffs der bestehenden und derzeit geplanten Bebauung nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Der Planungsverband Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

AELF Forst und Landwirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Fellner,
zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung:
Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELFHK-L2.2-4611-28-5-2 vom 28.04.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Bereich Forsten:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene o.g. Stellungnahme unter AZ AELF- HK-L2.2-4611-28-5-2 vom 28.04.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Flächennutzungsplanung ist nicht notwendig.

LRA Miesbach – Fachbereich 52

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „Leitzachfeld“:

Wir möchten auf die Problematik der Abwasserbeseitigung hinweisen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gehört die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind. Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens auch insoweit Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können, vgl. BVerwG, 4 CN 14.00“ (BayVGh, 9 N 14.2676).

Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen, wie die Bewohner des Plangebiets selbst (vgl. BVerwG, 4 CN 14.00). Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden vgl. BVerwG, 4 BN 25/14, juris, Rn. 8; BayVGh, 9 N 14.2674“ (BayVGh, 9 NE 17.1222).

Weiter verweisen wir auf das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 04.04.2002 (III ZR 70/01), wonach die Gemeinde für Fehler bei der Planung oder der Errichtung von Anlagen zur Sammlung und Beseitigung des Niederschlagswassers nach Amtshaftungsgrundsätzen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) einzustehen hat.

Unter Beachtung/Berücksichtigung der Belange des Wasserwirtschaftsamtes in Bezug auf o.g. Problematik bestehen unsererseits keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurde vorab durch ein Planungsbüro durchgeführt und ergab keine negativen Auswirkungen auf das Baugebiet sowie die bebauten Nachbargrundstücke. Auch wurden in der Vorstudie zum Starkregenrisikomanagement keine negativen Einflüsse für das Baugebiet festgestellt.

LRA Miesbach - untere Naturschutzbehörde

Es wird auf die vorherige Stellungnahme (Grundsätzliches) vom 01.04.2025 verwiesen. Ansonsten wird detaillierter in der Stellungnahme zur Bauleitplanung Stellung genommen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Wildes Bayern e. V.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der auf der Webseite der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen nimmt der Verein Wildes Bayern e.V. zu dem Projekt der Bebauungsplanung Leitzachfeld im Ortsteil Auerschmied gerne wie folgt Stellung.

Das vorgestellte Projekt wird abgelehnt.

Nachfolgend werden einige Gründe zur Ablehnung des Vorhabens aufgeführt. Die Aufstellung kann in dieser Planungsphase allerdings nicht abschließend sein und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens sowie bei einer eventuell notwendig werdenden gerichtlichen Prüfung fachlich vertieft/ergänzt.

Eine geplante, weitreichende Bebauung des kleinen Nebenortes Auerschmid abseits des Hauptortes der Gemeinde Irschenberg führt zu einer weiteren Zersplitterung und zu einem unnötigen Flächenverbrauch abseits des dörflich geprägten Hauptortes. Nicht nur stellt die massive Bebauung einen Fremdkörper in dem kleinen, locker bebauten Siedlungsteil Auerschmied dar. In und um den Weiler Auerschmied fehlen Strukturen für Dienstleistungen ebenso wie eine Anbindung an den ÖPNV. Die Behauptung, dass im Bereich des Hauptorts und anderer bereits entwickelter Nebenorte keine geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen würden, ist weder begründet noch sachlich nachvollziehbar. Die Erweiterung (nahezu Verdopplung) des Nebenortes Auerschmied dagegen widerspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Das Fehlen von Infrastruktur und Dienstleistungsangeboten führt unweigerlich in der Folge zu einer weiteren Zersiedlung, der kleinstrukturierten Ehgarten Landschaft des Landkreises durch das zwangsläufig höhere Individualverkehrsaufkommen. Ebenso werden durch Siedlungsschwerpunkte „auf der grünen Wiese“ Begehrlichkeiten für weitere Baumaßnahmen geweckt. Dieses Vorgehen hat im Landkreis Miesbach vielerorts bereits zu einem unschönen und der Natur, der Wohnqualität wie dem Tourismus abträglichen Siedlungsbrei geführt. Für die im Zuge der Bebauung notwendige Erweiterung des Abwassersystems müssen erst weitere Baumaßnahmen geplant und getätigt werden. Eine konkrete Planung scheint zu diesem Zeitpunkt jedoch noch gar nicht vorzuliegen. Aber unabhängig von der Art der weiteren Planung (Kleinkläranlage, Anbindung an bestehende Systeme oder andere Varianten) sind dafür zwangsläufig weitere Baumaßnahmen und infolgedessen Eingriffe in den Naturhaushalt notwendig. Diese können hier noch nicht geprüft und bewertet werden, führen aber zu unserer negativen Bewertung der Gesamtplanung – die offensichtlich nur ein Teil von notwendigen, größeren Eingriffen ist. Die Planung der Bebauung im Talbereich der Leitzach liegt in einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Die Grundwasserströme in dem weiten Talabschnitt, in dem die Bebauung durchgeführt werden soll, wird ausweislich der Planunterlagen beeinflusst, bzw. wird in diese eingegriffen. Angesichts der aktuellen Klimaentwicklung muss im Bereich der alpinen Flüsse, wie der Leitzach mit vermehrt auftretenden Hochwasserspitzen gerechnet werden, die auch zu immer größeren Überschwemmungsereignissen führen. Dieser Umstand ist in die Planung, bzw. Flächennutzungsplanänderung in keiner Weise eingeflossen. Angesichts der zunehmenden Hochwasser-Risiko-Situation ist der Standort für eine Wohnbebauung ungeeignet. Diese Missachtung öffentlicher Belange stellt daher einen weiteren schweren Abwägungsfehler dar. Die unmittelbare Nähe des beplanten Gebietes zum FFH-Gebiet „Leitzachtal“ führt zu voraussichtlichen Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes. Darauf weisen bereits die FFH-Verträglichkeitsabschätzung und die Vorprüfung hin. Der Flächenpuffer von 25-45 m zum Rand des FFH-Gebietes ist nicht ausreichend um sowohl bei der Bauphase wie nach Fertigstellung der Bebauung Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu verhindern. Bereits jetzt sind die Puffergebiete um das Schutzgebiet stark belastet, so dass eine Beeinträchtigung der Jagd- und Nahrungsgebiete von Fledermaus- und Vogelarten gegeben ist. Durch die Bebauung kommt es nicht nur durch Lärm und Lichtverschmutzung zu einer negativen Belastung der Arten des Auwaldes (FFH-Gebiet). Der Verlust von Insekten-Lebensraum und anderen Kleintieren auf der überbauten Offenlandfläche wirkt sich auch negativ auf die spezifische Fauna des Waldrandes des Auwaldkomplexes aus. Explizit werden dadurch hier vorkommende Arten wie Braunkehlchen, Hohltaube, Dorngrasmücke, Neuntöter, Raubwürger und Schwarzkohlchen beeinflusst. Auch der im Landkreis Miesbach entlang der Waldkomplexe der Flussläufe Leitzach, Mangfall, Schlierach immer wieder vorkommende Schwarzstorch verliert wichtige Nahrungs- und Trittsteinbiotope. Entlang der Leitzach sind Gelbbauchunken durchgehend vorhanden. Ihre ephemeren Laichgewässer können bei einer Kartierung in einem kurzen Zeitfenster durchaus nicht erfasst werden. Es ist aber in jedem Frühjahr wieder mit der Besiedlung von Gelbbauchunken in geeigneten Laichhabitaten entlang der Leitzach zu rechnen. Dies gilt bis zu einem gewissen Maß auch für den Feuersalamander. Mit einer Beeinträchtigung der geschützten Amphibienarten durch die Bebauung ist daher zu rechnen.

In den sensiblen Außenbereichen ist zudem immer bei einer Wohnbebauung mit einer Zunahme des Risikos von Vogelschlag und der Lichtverschmutzung zu rechnen. Dies wirkt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung von Schutzgebieten und in bisher kaum oder nicht bebauten Gebieten negativ auf die Tierwelt aus. Durch die massive Bebauung mit den geplanten Gebäudekomplexen entsteht auch eine klare Barrierewirkung für Bodenbewohnende Kleintiere und mittelgroße, mobile Waldarten. Die Wiesen und die Feldgehölze zwischen dem Rand des Auwaldes entlang der Leitzach und dem Waldkomplex am westlich gelegenen Berghang sind das Verbindungsglied der Waldlebensräume. Die geplante Bebauung führt zu einer beträchtlichen Verringerung dieses Lebensraum-Korridors und Biotopverbundes. Sowohl die Stärke des Eingriffs, wie die offensichtlich unzureichenden Ausgleichsmaßnahmen (empfohlene Gartengestaltung etc.) führen dazu, dass wir die 14. Flächennutzungsplan-Änderung (Auerschmied/ Leitzachfeld) der Gemeinde Irschenberg in dieser Form ablehnen.

Zudem empfehlen wir die Entwicklung der Wohnbebauung und Nachverdichtung im Rahmen eines Flächennutzungsplans in der Gemeinde Irschenberg unter den genannten Gesichtspunkten – keine Zersiedelung, Schutz von sensiblen Naturräumen und Sicherstellung der Durchlässigkeit der Landschaft für Tier- und Pflanzenarten – zu überprüfen und zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Änderung wie im Flächennutzungsplan ausgeführt ist mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt und ist mit den Grundsätzen der Landesplanung im Einklang. Auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Die ÖPNV- und Nahversorgung ist im Bereich Auerschmied nicht optimal, dies ist zutreffend. Eine optimale Versorgung gibt es jedoch im gesamten Gemeindegebiet nicht. Die Verbesserung ist jedoch stetiges Ziel der Gemeinde Irschenberg. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht diesem nicht entgegen, vielmehr wird hier eine Verbesserung erwartet, da der Bedarf steigen wird. Die Erschließung ist bereits ausreichend durch ein Ingenieurbüro beplant und in den Flächen enthalten. Die Bauflächen liegen außerhalb des festgesetzten Hochwassergebietes, dies wurde in der Planung umfänglich berücksichtigt und in der Bauleitplanung hingewiesen. Zudem hat sich aus dem Sturzfluten Risikomanagement kein Handlungsbedarf ergeben. Zur Betroffenheit des FFH-Gebiets und möglicher betroffenen Arten verweisen wir auf das Gutachten der FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der Relevanzprüfung. Hieraus sind keine negativen Auswirkungen ersichtlich und kein weiterer Prüfungsumfang notwendig. Hier wird ebenfalls auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als ausreichend befunden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Flächennutzungsplanung ist jedoch nicht erforderlich.

Beschluss:

Regierung v. Oberbayern / Planungsverband Oberland

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

AELF

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

Beschluss:

LRA Miesbach – Fachbereich 52

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Beschluss:

LRA Miesbach - untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

Beschluss:

Wildes Bayern e. V.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt nicht.

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 14. Änderung des Flächennutzungsplans, in der Fassung vom 19.05.2025 werden entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg stellt die 14. Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert wurde, in der Fassung vom 28.07.2025 fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	14

TOP 04	Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 27 "Leitzachfeld" Auerschmied im Bereich der Flurstücke FlNr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf
---------------	--

Sachvortrag:

Gemeinderat Harrasser nimmt an der Sitzung teil.

In der Zeit vom 28.05.2025 bis 30.06.2025 mit Verlängerung bis 09.07.2025 für das LRA Miesbach erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Leitzachfeld“ für den Bereich der FlNr. 925/8 und 926/1 Gemarkung Reichersdorf.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Staatliches Bauamt Rosenheim
Regierung von Oberbayern
LBV
Planungsverband Oberland
Stadt Miesbach
Bayernwerk Netz GmbH
AELF Forst und Landwirtschaft
Markt Bruckmühl
Feuerwehr Irschenberg
LRA Miesbach
Vivo Kommunalunternehmen

Aus der Öffentlichkeit sind 2 Stellungnahmen eingegangen

Person 1

Person 2

Verfristet ist eine Stellungnahme der Energienetze Bayern eingegangen.

Keine Bedenken/ Einwände haben angegeben:

Staatliches Bauamt Rosenheim
Vivo Kommunalunternehmen
LBV
Stadt Miesbach
Markt Bruckmühl
Feuerwehr Irschenberg
LRA Miesbach – untere Immissionsschutzbehörde
LRA Miesbach – Liegenschaften, Hoch – und Tiefbau
Energienetze Bayern

Stellungnahmen haben abgegeben:

Regierung von Oberbayern und Planungsverband Oberland

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 26.03.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Flächennutzungsplanänderung sowie vom 07.10.2024 zum Bebauungsplan Nr. 27 ab. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Ergebnis der letzten Stellungnahmen

In unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan stellten wir fest, dass die Gemeinde in der Begründung nachvollziehbar dargelegt hat, dass die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen südlich der Anzingerstraße, nördlich der Wendelsteinstraße, im Süden von Buchbichl und im Westen der Waldsiedlung, die grundsätzlich für eine vorrangige Wohnbebauung in Betracht kämen, gegenwärtig für eine Bebauung nicht zu Verfügung stehen und folglich für die beabsichtigte Errichtung von zehn Wohngebäuden nicht in Frage kommen. Dem Vorrang der Innenentwicklung konnte damit entsprochen werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den tatsächlichen Umfang der geplanten Bebauung von ca. 0,5 ha reduziert. Auf die deutlich vom Hauptort abgesetzte Lage und die fehlenden Infrastrukturen in Auerschmied sowie auf Abstimmungsbedarfe mit der unteren Naturschutzbehörde und mit dem Wasserwirtschaftsamt haben wir hingewiesen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderats vom 19.05.2025 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt und hat sich zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Berücksichtigung des bestehenden Hags bei den Eingrünungsmaßnahmen geäußert. Zudem wurde das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim beteiligt und hat sich zum Umgang mit Starkregenereignissen sowie zur Abwasserbeseitigung geäußert. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans - wie in unserer Stellungnahme vom 07.10.2024 gefordert – auf den Umgriff der geplanten Bebauung (ca. 0,5 ha) reduziert.

Ergebnis

Bei weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Wasserwirtschaft stehen Erfordernisse der Raumordnung der o.g. Bauleitplanung in der Fassung vom 19.05.2025 weiterhin nicht entgegen.

Darüber hinaus weisen wir erneut darauf hin, dass sich der verfahrensgegenständliche Standort weiterhin deutlich abgesetzt vom Hauptort Irschenberg befindet und weder über Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen noch über einen leistungsfähigen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz verfügt. Daher eignet sich Auerschmied jenseits des Umgriffs der bestehenden und derzeit geplanten Bebauung nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Planungsverband Oberland

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

Abwägung:

Die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und des Planungsverband Oberland werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung ist nicht notwendig.

Bayernwerk Netz GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Planungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Waakirchen - Mittenkirchen, Ltg. Nr. J266, der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung

Die Leitungsschutzzone der Ltg. Nr. J266 beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungsachse. Die Lage können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Innerhalb der Schutzzonen sind uns die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, PV-Freiflächenanlagen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Lagerflächen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw. Bezüglich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsfläche ist der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u. a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich. Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten:

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen. Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden. Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf.

eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Sicherheitshinweise wurden bereits in der letzten Auslegung berücksichtigt und die Trasse im Plan übernommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Feuerwehr Irschenberg

Die Feuerwehr Irschenberg hat keine Bedenken angegeben, jedoch Hinweise:

- Die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach Arbeitsblatt W 405 DVGW auszuführen.
- Im gesamten Bereich des Bebauungsplans "Leitzachfeld" muss die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten werden.

Abwägung:

Die Löschwasserversorgung wird gemäß den geltenden Richtlinien ausgeführt, sowie die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr eingehalten.

LRA Miesbach – Fachbereich 52

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet „Leitzachfeld“:

Die formelle Rechtmäßigkeit betreffend möchte ich darauf hinweisen, dass die erste Beteiligung des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren hätte erfolgen müssen und nicht als eine zweimalige Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Da jedoch ein Umweltbericht vorliegt und auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, entspricht dies den formellen Anforderungen der Aufstellung. Demnach handelt es sich hier lediglich um eine Falschbezeichnung.

Weiter möchte ich auf die Problematik der Abwasserbeseitigung hinweisen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen gehört die Abwasserbeseitigung zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind. Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens auch insoweit Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können, vgl. BVerwG, 4 CN 14.00“ (BayVG, 9 N 14.2676). Wir weisen außerdem darauf hin, dass der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen, wie die Bewohner des Plangebiets selbst (vgl. BVerwG, 4 CN 14.00). Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden vgl. BVerwG, 4 BN 25/14, juris, Rn. 8; BayVG, 9 N 14.2674“ (BayVG, 9 NE 17.1222). Weiter verweisen wir auf das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 04.04.2002 (III ZR 70/01), wonach die Gemeinde für Fehler bei der Planung oder der Errichtung von Anlagen zur Sammlung und Beseitigung des Niederschlagswassers nach Amtshaftungsgrundsätzen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) einzustehen hat.

Unter Beachtung/Berücksichtigung der Belange des Wasserwirtschaftsamtes in Bezug auf o.g. Problematik bestehen unsererseits keine Einwände.

Diese Stellungnahme betrifft auch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (ohne den Hinweis zum Verfahren im ersten Abschnitt).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Erschließungskonzept, welches durch ein Ing.-Büro erarbeitet wurde, liegt bereits vor. Auch wird derzeit durch ein Ing.-Büro ein Starkregenrisikomanagement durchgeführt. Aus diesem sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Grundstück und die Nachbargrundstücke ersichtlich. Die erste Auslegung wurde nach dem Verfahren ehemals §13b BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren wurde auf Grund von Fristablauf in das Regelverfahren umgewandelt und daher die damalige Beteiligung nun als frühzeitige Beteiligung übernommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

LRA Miesbach – untere Naturschutzbehörde

Mit der Abarbeitung der Umweltprüfung samt Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie der Relevanzprüfung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Planungsfaktoren (Umweltbericht 4.2 b): Die Planungsfaktoren können in dieser Form nicht anerkannt werden. Der erste Punkt (Verwendung versickerungsfähiger Beläge) muss ausreichend quantifizierbar sein. Es ist z. B. nicht ersichtlich ob bspw. nur 1 % oder 100 % der Beläge versickerungsfähig sein sollen. Dies ist von Belang, da der Planungsfaktor auf den gesamten Ausgleichsbedarf angerechnet wird.

Beim zweiten Punkt wird davon ausgegangen, dass die ohnehin naturschutzrechtlich notwendige Eingrünung gleichzeitig als Planungsfaktor angerechnet werden soll.

Im Umweltbericht auf S. 19 ist ein Ausschnitt der Ausgleichsfläche zu sehen; im Bebauungsplan hat die Ausgleichsfläche einen anderen Umgriff und eine andere Flächengröße. Es wird gebeten dies einheitlich und unter Berücksichtigung des Planungsfaktors (s. o). anzupassen.

Die Ausführungen zu 10.6. hinsichtlich Freiflächengestaltungspläne sowie hinsichtlich der breiteren Eingrünung an der B 472 werden begrüßt.

Abwägung:

Die versiegelten Erschließungsflächen für die Zufahrt zum Grundstück und den Garagen wurden für den Schwerlastverkehr und Müllfahrzeuge als asphaltierte Fläche geplant und auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Die sonstigen Erschließungsflächen werden mit sickerfähigen Belägen hergestellt, dies gilt insbesondere für die Wege und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen. Diese sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan als offenfugig oder offenporig zu gestalten. Da die private Grundstücksgestaltung zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht bekannt ist, kann der prozentuale Anteil an sickerfähigen Belägen nicht angegeben werden. Die Vermeidungsmaßnahmen werden deshalb nicht als Minderungsfaktor berücksichtigt und der Umweltbericht entsprechend angepasst. Die resultierende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt somit einen Minderungsfaktor von 10% (statt 15%) und in Summe 3.512 erforderliche Wertpunkte. Dafür ist eine Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 925/8 von 703m² vorzusehen. Die Anpassung im Bebauungsplan sieht für den Ausgleich eine Fläche von 706m² vor.

AELF-Landwirtschaft und Forst

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Fellner,

zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELFHK-L2.2-4612-28-24-2 vom 24.10.2024. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Bereich Forsten:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELFHK-L2.2-4612-28-24-2 vom 24.10.2024. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Person 1

Sehr geehrter Herr Meixner, sehr geehrte GemeinderätInnen,
anbei finden Sie meine Einwände zu dem von Ihnen geplanten Bebauungsplan Nr. 27.

Bebauung im Außenbereich

- Der Ort Auerschmied (16 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhäusern + Gasthof) ist kein Ballungsraum, der für eine derart große Ortserweiterung geeignet wäre. Sinnvoll wäre eine Ortsabrundung, bei der bestehende Flächen im Innenraum des Ortes entwickelt würden.
- Die Infrastruktur des ursprünglichen Ortes wird bei der Planung nicht miteingebunden oder weiterentwickelt. Infrastrukturell entsteht ein komplett eigener Ortsteil mit neuen Straßen, abzweigend von der Kreisstraße und eigener zentraler Abwasserentsorgung.
- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist nicht zu erkennen.
- Mit den aktuell geplanten 10 Reihen- und Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten ist kein nachhaltiges Wachstum zu sehen, vor allem wenn im Ort bereits 4 Doppelhaushälften leer stehen. Es ist kein Bedarf an einem so großen Neubaugebiet ersichtlich.
- Die geplante Bebauung mit 2 3-Spännern und einer ca. 50 m langen Garagenfront zur Kreisstraße im Westen bindet sich nicht in das Ortsbild ein oder rundet es ab.

Soziale Aspekte

- Die Bedürfnisse der Bürger bei diesem Einheimischen-Wohnprogramm wurden von der Gemeinde nicht berücksichtigt (§1 Abs 5, Abs 6):
 - o Keine Infrastruktur, da keine Anbindung zum Ort Irschenberg
 - o Kein günstiger Wohnraum für junge Familien wegen:
 - § Hoher Erschließungskosten mit entweder eigener zentralen Kläranlage bzw. Anschluss an die Hauptkanalisation mit mind. 2 km Kanalstruktur zum nächsten Anschlusspunkt. Diese Kosten würden im Hauptort nicht entstehen.
 - § Höhere Kosten beim Bau durch angrenzendes Hochwassergebiet
 - § So gut wie keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, daher werden Familien auf 2 Autos pro WE angewiesen sein.

- o Keine Radinfrastruktur, keine Bürgersteige, keine Bushaltestelle für Schulkinder
- o Gefährdung der Gesundheit der Anwohner durch den massiven Schwerlastverkehr der geplanten Kiesgrube Oberhasling mit An- und Abtransport durch Auerschmied mit 20 Metern Abstand zum geplanten, neuen Baugebiet.
- o Gefährdung des Wohneigentums durch angrenzendes Hochwassergebiet HQ 100 und HQ extrem o Wertminderung der Gebäude durch den Schwerlastverkehr
- o Wertminderung der Gebäude im Falle einer Überschwemmung
- o Belastung der Allgemeinheit durch Kosten im Falle einer Überschwemmung
- Hochwasser und Versiegelung von schützenswerten Flächen im Außenbereich
- Die Fläche an sich ist, durch ihre Nähe zum FFH-Gebiet und zum Fluss „Leitzach“, eine schützenswerte Fläche. Durch die geplante sehr verdichtete Bebauung werden auch die Flussauen und der Artenreichtum in Mitleidenschaft gezogen werden. Das HQ 100 im Osten grenzt direkt an den Bebauungsplan und liegt hier nur 50 cm unter den geplanten Grundstücken.

Die bis jetzt überplante Fläche des Bebauungsplans wird über die Hälfte durch Häuser und Straßen versiegelt. Die überbaute Fläche beträgt über 2.500 m². Dies spricht gegen den § 1 BauGB Abs 5, gegen den maßvollen Umgang mit der Versiegelung des Außenbereichs.

Die kommenden Starkregenereignisse wurden von der Gemeinde nicht berücksichtigt. Die jetzige landwirtschaftliche Nutzfläche dient der bestehenden Bebauung zum Schutz vor Hochwasser als Retentionsfläche. Mit der geplanten Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche wird auch die bestehende Bebauung im Osten des Ortes Auerschmied in Mitleidenschaft gezogen. Mit dem jetzigen Wissen um den Klimawandel und kommende Starkregenereignisse dürfen einfach keine neuen Ortschaften mehr in direkter Flussnähe geplant werden!

Stellplatzverordnung der Gemeinde

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde sieht 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Im Bebauungsplan sind ca. 18 Plätze berücksichtigt plus 6 Besucherplätze. Nach der Irschenberger Stellplatzverordnung müssten jedoch 40 Stellplätze + Besucherparkplätze eingeplant werden (siehe Beschluss Gemeinderatsprotokoll vom 24.6.24). Das heißt, es kann nach Gemeindefestsetzung eine Umsetzung von 20 Wohneinheiten hier nicht realisiert werden.

Gefälligkeitsplanung

Es ist bekannt, dass der Gemeinde vorab ein gleichwertiges Baugrundstück im Hauptort angeboten

wurde, welches für die Bedürfnisse eines Einheimischen-Wohnprogramms perfekt geeignet ist, da es innerorts bereits erschlossen und an jegliche Infrastruktur angebunden ist. Somit ist es wesentlich attraktiver und auch erschwinglicher für junge einheimische Familien. Die Ablehnung dieses angebotenen Grundstücks im Ort für einer landwirtschaftlichen Fläche im Außenbereich, am Überschwemmungsgebiet mit massivem Schwerlastverkehr zu Gunsten des Gemeinderats Hans Maier ist inakzeptabel!

Die reine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Gemeinderats ist auch daraus klar ersichtlich, dass seitens der Gemeinde keine Anstrengung unternommen wurden geeignetere Bauflächen innerorts in Auerschmied zu erfragen und zu entwickeln, die hier in den oben genannten Punkten besser geeignet, homogener für den Ort und für die zukünftigen Eigentümer besser gelegen wären.

Abwägung:

Die Ortsabrundung und der Umfang des Plangebietes sowie die Erschließung ist mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Miesbach abgestimmt und ist in Einklang der Landesentwicklungsplanung. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. Die Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum ist weiterhin stabil vorhanden. Die Erschließungssituation des ÖPNV ist nicht optimal, jedoch im Ortsteil Irschenberg nur geringfügig besser. Eine Verbesserung ist stetiges Ziel der Gemeinde Irschenberg und des Landkreises. Eine Bebauung kann dennoch stattfinden. Der Flusssaum der Leitzach wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Abstand beträgt hier an der kürzesten Stelle mehr als 50 m. Gefahren wegen Hochwasser sind aus aktuellen Karten und dem Sturzfluten Risikomanagement nicht ersichtlich. Auf die Stellungnahme des WWA Rosenheim und die Festsetzung im Bebauungsplan wird verwiesen. Hieraus sind keine unmittelbar Gefahren abzuleiten. Es können jedoch im gesamten Gemeindegebiet durch unkontrolliertes abfließendes Wasser Beeinträchtigungen entstehen. Die Flächenversiegelung ist hier auf das Mindestmaß reduziert worden (siehe Stellungnahme Regierung v. Obb.). Die Stellplätze werden ausreichend gemäß der Novellierung der Stellplatzverordnung im Bebauungsplangebiet über die Garage und die Vorräume bei den Gebäuden nachgewiesen. Zur Thematik der Gefälligkeitsplanung wird keine Stellung genommen. Andere Flächen sind/waren zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht verfügbar. Auf die Abwägung in der Sitzung vom 19.05.2025 wird verwiesen, da in dieser weitestgehend die gleichen Inhalte behandelt wurden. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Person 2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
fristgerecht übermitteln wir aufgrund § 3 Abs. 2 BauBG (Beteiligung der Bürger) unsere Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Leitzachfeld/Ortsteil Auerschmiede/Gem. Irschenberg, (FINr. 925/8 und 926/1).

Wir lehnen den Entwurf des Bebauungsplans Leitzachfeld/Ortsteil Auerschmiede/Gem. Irschenberg, (FINr. 925/8 und 926/1) ab und empfehlen beide betroffenen Flur-Nr. im FNP Irschenberg wieder als landwirtschaftliche Fläche rückzuwidmen.

Begründung:

I) Der Bereich des Entwurfs des Bebauungsplans Leitzachfeld

- liegt im unteren Leitzachtal auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche, einer Niederterrasse des Leitzachtverlaufs, d.h. im bei extremer Hochwasserlage nicht auszuschließenden Leitzach-Hochwasser-Gefährdungsbereich,
- hat durch die Nähe zur Leitzach einen erhöhten Grundwasserstand,
- liegt im nahen Kontakt zum FFH-Gebiet FFH- Gebiets 8237 – 371.04 „Leitzachtal“, eine Beeinträchtigung wäre durch die geplante weitere Bebauung nicht auszuschließen, die FFH-Verträglichkeitsabschätzung etc. liegt uns nicht vor, - liegt im Schwerpunktgebiet G1 des Naturschutzes des Arten- und Biotopschutzprogramms Lkr. Miesbach“ (2005); [G1=Naturschutz-Schwerpunktgebiet unteres Leitzachtal],
- liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Flusssystem Leitzachtal“, wodurch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.
- hat keinen ÖPNV-Anschluss, d.h. keine Umsetzung der Verkehrswende im Lkr. MB,
- hat keinerlei Geschäfte (Versorgung) in der Nähe, d.h. gleiche Folge,
- hat bisher keine Planung, auch an die kommunale Kläranlage angeschlossen zu

werden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans Leitzachfeld widerspricht somit mehreren Grundsätzen (G) und Zielen (Z) des Regionalplans Oberland:

- widerspricht dem Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen soll. (vgl. II, 1.1)
- widerspricht dem Grundsatz, dass die Siedlungstätigkeit an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden. (vgl. II, 1.2)
- widerspricht dem Ziel, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll und eine bandartige Siedlungsentwicklung in Fluss- und Wiesentälern vermieden werden soll. (vgl. II, 1.6)
- widerspricht dem Ziel, dass im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Leitzachtal den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. (vgl. 3.1)

Nachfolgend Zitate aus dem Regionalplan Oberland zur o.g. Argumentation, wichtige Passagen sind markiert:

„II Siedlungswesen

1 Siedungsleitbild

1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.2 G Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

1.6 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

2.2 Z Wasser

2.2.2 Z Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen

- Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtflächen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden.
- Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.

2.4.4 Z Gewässer- und Uferbereiche

2.4.4.1 Z Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. Regulierte Flüsse und Bäche sollen soweit möglich in einen naturnahen Zustand zurückversetzt werden. Bereits bestehende Schäden sollen möglichst durch Beseitigung der Ursachen und durch geeignete landschaftspflegerische und wasserbauliche Maßnahmen behoben werden. Durch Wasserableitung entstandene Schäden sollen durch Rückleitungen entsprechend gemildert werden. Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.

2.5 Landwirtschaftliche Erzeugungsgebiete

2.5.1 Z Auf die weitere Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen soll in der bisherigen Nutzungsvielfalt hingewirkt werden. Die Nutzung soll die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Naturgüter sichern.

3 Sicherung der Landschaft

3.1 Z Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland (038) ist das Flusssystem Leitzachtal als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt.

3.2 Z Schutzgebiete

Durch ein abgestuftes System von Schutzgebieten sollen naturnahe Landschaften, typische Kulturlandschaften, besonders abwechslungsreiche Landschaften und landschaftsprägende Strukturelemente dauerhaft nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz gesichert werden. Kernlebensräume naturraumtypischer und regional sowie überregional bedeutsamer Arten sollen langfristig als Naturschutzgebiete ausgewiesen werden. Bis zur naturschutzrechtlichen Sicherung der Gebiete soll auf die Erhaltung der Gebiete und deren hochwertigen Zustand geachtet werden. Nachteilige Veränderungen des Standortes, insbesondere Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, sollen unterbleiben.

Flächen-inanspruchnahmen durch andere Nutzungen sowie beeinträchtigende Nutzungen der Gebiete oder benachbarter Gebiete sollen unterbleiben

5 G Abwasserbehandlung

Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Ersterschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen erfolgen.

bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden.

Die mit vertretbarem Aufwand noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden.“

Ende der Zitate aus dem RP Oberland

II) Die Gemeinde Irschenberg begründet den Entwurf des Bebauungsplans Leitzachfeld/Ortsteil Auerschmiede lt. „Gemeindenachrichten Irschenberg“ vom Mai 2025, S. 6: sie habe die o.g. Flur-Nr. Bereich Leitzachfeld zur Wohnbebauung gekauft, da „Potentiale zur Innenentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm nicht zur Verfügung stehen. Die Verfügbarkeit der Flächen im Innenbereich sind nicht gegeben.“

Dies trifft nach unserer Information überhaupt nicht zu. Der Gemeinde Irschenberg wurde nach unserer Information eine im Ortsteil Irschenberg und damit ortsnah (und damit mit ÖPNV-Anschluss) gelegen eine bisher landwirtschaftlich genutzte, größere Fläche im Bereich nördl. Kramerwirt zur Wohnbebauung angeboten. Dieser Bereich hätte dann auch an die kommunale Kläranlage angeschlossen werden können und hätte somit den Anteil der angeschlossenen Haushalte an die Kläranlage erhöht.

Zur Erinnerung: der bekannte Abwasserspezialist Prof. Dr. Wolfgang Günthert hat in der Diskussion um die neue Kläranlage Irschenberg mit 4. Reinigungsstufe die geringe Anzahl angeschlossener Einwohner Irschenbergs (nur ca. 42%, d.h. zu kleines Satzungsgebiet) an die Kläranlage moniert und empfohlen, weitere zumutbare Ortsteile (nach unserer Meinung z.B. Jedling, Loiderding, Rieding, Aufham, Oberhasling, Auerschmiede etc.) anzuschließen, um die Beitragskosten etc. für die bisher Angeschlossenen zu reduzieren.

Die Gemeinde hat aber mit dem Entwurf des Bebauungsplan Leitzachfeld den gegenteiligen und ungünstigeren Weg eingeschlagen: hat voreilig den Kauf der problematischen Leitzachfeld-Flächen (z.B. kein ÖPNV-Anschluss, es besteht noch keine Abwasser-Anschlusspflicht an die kommunale Kläranlage, bzgl. Naturschutzbelange und der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung) getätigt und das o.g. Kaufangebot Bereich nördl.

Kramerwirt ausgeschlagen. Das o.g. Abwasser-Satzungsgebiet von ca. 42% wird sich dadurch zum Schaden der bisher Angeschlossenen weiter verkleinern, anstatt vergrößern wie Prof. Günthert empfohlen hat.

Wie bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen!

Abwägung:

Die FFH Verträglichkeitsabschätzung lag der Bekanntmachung bei. Der Flusssaum der Leitzach wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Abstand beträgt hier an der kürzesten Stelle mehr als 50 m. Gefahren wegen Hochwasser sind aus aktuellen Karten und dem Sturzfluten Risikomanagement nicht ersichtlich. Auf die Stellungnahme des WWA Rosenheim und die Festsetzung im Bebauungsplan wird verwiesen. Die Erschließungssituation des ÖPNV ist nicht optimal, jedoch im Ortsteil Irschenberg nur geringfügig besser. Eine Verbesserung ist stetiges Ziel der Gemeinde Irschenberg und des Landkreises. Auch ist es richtig, dass es keine Nahversorgung in diesem Bereich gibt. Für den alltäglichen Bedarf gibt es jedoch im gesamten Gemeindegebiet Irschenberg keine ausreichende Möglichkeit. Dies ist jedoch stetiges Ziel der Gemeinde dies zu verbessern. Die Aufstellung des Bebauungsplans und damit verbundene Ortsabrundung und der Umfang des Plangebietes sowie die Erschließung ist mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Miesbach abgestimmt und ist in Einklang der Landesentwicklungsplanung. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen. Andere Flächen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung und Planung im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen und Abwägungen im gesamten Verfahren wird verwiesen.

Beschluss:

Regierung von Oberbayern und Planungsverband Oberland

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Bayernwerk Netz GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Feuerwehr Irschenberg

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

LRA Miesbach – Fachbereich 52

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

LRA Miesbach – untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie in der Abwägung erläutert angepasst.

Beschluss:

AELF-Landwirtschaft und Forst

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Person 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Person 2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

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 des Bebauungsplans Nr. 27 „Leitzachfeld“ in der Fassung vom 19.05.2025, entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg beschließt den im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) behandelten Bebauungsplans Nr. 27 "Leitzachfeld" in der Fassung vom 28.07.2025 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

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

Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 05	Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Wöllkam"
---------------	---

Sachvortrag:

In der Zeit vom 10.06.2022 bis 13.07.2022 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“.

Nachfolgende Behörden/TÖB haben fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Markt Bruckmühl

Regierung von Oberbayern

Stadt Miesbach

Die Autobahn GmbH des Bundes

AELF Holzkirchen

Feuerwehr Irschenberg

Vivo

Planungsverband Oberland

Landratsamt Miesbach

LBV Miesbach
Energienetze Bayern

Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Person 3

Person 4

Keine Bedenken haben angegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Markt Bruckmühl

Stadt Miesbach

Feuerwehr Irschenberg

Planungsverband Oberland

LRA Miesbach Amt 52.2

LRA Miesbach Amt 33.1

LRA Miesbach Amt 12

LBV Miesbach

Energienetze Bayern

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Regierung von Oberbayern

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

Vorhaben

Die Gemeinde Irschenberg plant für den Weiler Wöllkam eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zu erlassen, um auf dem Grundstück FlNr. 145, Gmkg. Irschenberg die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Garage und Stellplätzen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst ca. 1,4 ha, der der Einbeziehungssatzung ca. 0,1 ha. Der Weiler Wöllkam ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung nicht entgegen. Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Abwägung:

Eine Änderung ist nicht erfolgt.

AELF Holzkirchen

zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Laut §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden: [...]. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollten nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bitte beachten Sie dies bitte bei Ihren weiteren Planungen.

Um das Planungsgebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden von drei Landwirtschaftsbetrieben als Mähweiden und Wiesen genutzt. Die Betriebe haben Tierhaltung in Form von Milchkuhhaltung. Dies lässt auf eine stark landwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen. Der Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben kann durch die herannahende Wohnbebauung noch eingehalten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe sicherzustellen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter

Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich. Bitte bedenken Sie dies auch in ihren zukünftigen Planungen.

Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.

Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen liegen keine Einwände vor.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Abwägung:

Der Hinweis „von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.“ soll unter Hinweise mit aufgenommen werden.

ViVO

Für alle Müllgebinde der Neubauten wird der Bereitstellungspunkt auf Höhe HsNr. 3 der Durchfahrtsstraße festgelegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der Änderung des Satzungsgebietes ist die Stellungnahme nicht weiter zu berücksichtigen.

Die Autobahn GmbH des Bundes

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die Planunterlagen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“ aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Das gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau eingesetzten Geräte und Vorrichtungen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und deren Mitarbeiter. Darüber hinaus bestehen gegen die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“ keine Einwände.

Abwägung:

Die Hinweise zum Lärmschutz werden wie angeregt ergänzt sowie die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zur Autobahn. Diese ist auf Grund der Lageänderung der Einbeziehungssatzung jedoch nicht mehr notwendig.

LRA Miesbach Amt 52.1

Die Einbeziehung des südlichen Teilflächen FINr. 145 mit einer möglichen Wohnhausbebauung widerspricht in eklatanter Weise den Grundzügen einer verträglichen und ressourcenschonenden Ortsentwicklung. Die Erhaltung des bisherigen geschlossenen südlichen Ortsrandes ist ein wesentliches Kriterium für eine verträgliche Ortsentwicklung und muss hier höchste Priorität haben. Daher kann die geplante Fläche, welche per Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zugeschlagen werden soll, in keinsten Weise befürwortet werden. Für eine Bebauung sollte das im Norden gelegene Grundstück FINr. 156 – ebenfalls im Eigentum der Begünstigten – in Anspruch genommen werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das Gebiet der Einbeziehungssatzung nach Osten verschoben.

LRA Miesbach Amt 33.2

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde weisen die öffentlich ausliegenden Unterlagen zur o.g. Satzung noch an verschiedenen Stellen gravierende Unstimmigkeiten auf, die einem Satzungsbeschluss noch im Wege stehen. Im Einzelnen sind dies:

1. In der Begründung wird unter Nr. 1 richtig festgestellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben des Geltungsbereichs der Satzung nach § 34 BauGB beurteilt. In derselben Begründung ist unter Punkt 6.2 aber auch zu lesen, dass alle Bauvorhaben weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ beurteilt werden müssen, weshalb Eingriffsregelung und ökologischer Ausgleich beim Bauantrag abzuhandeln wäre. Letzteres ist eindeutig falsch und steht im Widerspruch zum Grundgedanken einer Einbeziehungssatzung. Auch die Ausführungen unter Punkt 3, wonach die Eingriffsregelung nur für die FINr. 145 gelten würde und für weitere Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung eine gesonderte Eingriffsregelung mit dem Bauvorhaben vorzulegen wäre, ist grundlegend falsch.
2. Die Ausführung in der Begründung unter Punkt 3, wonach ein Umweltbericht nicht erforderlich wäre, ist ebenfalls nicht korrekt.
3. Die Unterlagen zur Satzung wurden offenbar mit dem Planungsbüro Schwarzmann nicht gut abgestimmt. So wird die Fläche der Einbeziehungssatzung bei den Festsetzungen mit 1.217 m², im Gutachten des Büros Schwarzmann hingegen mit 2.197m² angegeben. Zudem werden im Gutachten des Büros Schwarzmann Vermeidungsmaßnahmen zitiert, die bei den Festsetzungen der Satzung nicht enthalten sind.
4. Die Eingriffsbilanzierung bezieht nur eine untergeordnet große Teilfläche des Satzungsgebiets nämlich 536 m² überhaupt in die Betrachtung ein. Was fachlich unzulässig ist. Die gesamte Fläche, die von der Einbeziehungssatzung erfasst wird, muss in die Betrachtung einbezogen werden.

Abwägung:

Die Begründung wird entsprechend der Hinweise angepasst. Die weitere Anforderung an Umweltbericht oder Vermeidungsmaßnahmen sind auf Grund der Verfahrensart nicht notwendig. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der europäischen Vogelschutz- oder FFH-Gebiete liegen nicht vor und es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach [§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes](#) vorliegen. Auflagen zu Ausgleichsmaßnahmen oder ähnliches sind im Rahmen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zu erteilen.

Person 3

Wir bitten um Verschiebung der östlichen Geltungslinie, damit das Haus Wöllkam 1a mit der FINr. 144/3 und 142 Gemarkung Irschenberg in die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“ mit einbezogen wird.

Wir hoffen auf positive Nachricht des Gemeinderats und bedanken uns schon im Voraus für Ihre Bemühungen.

Zusätzlich zum Schreiben fand eine persönliche Vorsprache am 13.07.2022 statt.

Die Baulinie der Klarstellungssatzung soll nach Osten verschoben werden, so dass Wöllkam 1a auch mit einbezogen ist. Wir gehören auch zum Ortsteil Wöllkam, daher sollte gleiches Recht für alle gelten.

Abwägung:

Der Geltungsbereich der Satzungen wurde nach Osten in den beantragen Bereich verlegt.

Person 4

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung und Klarstellungssatzung für die Siedlung Wöllkam geben wir folgende Bedenken und Anregung zur Kenntnis:

Ich bitte darum die östliche Geltungslinie weiter nach Osten zu verschieben, damit mir ein Carport (ca. 8,00 x 9,50 m) mit einem zusätzlichen Hochbeet ermöglicht werden kann. Ich bitte um wohlwollende Überprüfung des Gemeinderates.

Ergänzend zu meinem Schreiben vom 19.06.2022 bitte ich den Geltungsbereich der Satzung wie im beiliegenden Lageplan eingezeichnet abzuändern, ebenso wie auf dem Grundstück 146.

Wenn die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in Kraft getreten ist, werde ich auf meinem Grundstück FINr. 144 im östlichen Bereich eine genehmigungsfreie Baumaßnahme ausführen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich der Satzung wurde angepasst. Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird derzeit nicht als notwendig erachtet und wurde so vom Bauausschuss empfohlen. Ein genehmigungsfreies Bauvorhaben könnte im näheren Umgriff zu Wohnbebauung errichtet werden die Änderung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung ist hierfür nicht nötig.

Beschluss:

Regierung von Oberbayern / Planungsverband Oberland

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

AELF Holzkirchen

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Der Hinweis „von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen ist auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.“ soll unter Hinweise mit aufgenommen werden.

Beschluss:

Vivo

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis. Eine Änderung erfolgt nicht.

Beschluss:

Die Autobahn GmbH

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie abgewogen angepasst.

Beschluss:

LRA Miesbach Amt 52.1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Planung wie vorgestellt nach Osten abgeändert.

Beschluss:

LRA Miesbach Amt 33.2

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie in der Abwägung erläutert angepasst.

Beschluss:

Person 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzungen werden um Teilflächen wie in der aktuellen Fassung dargestellt angepasst.

Beschluss:

Person 4

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung wird nicht durchgeführt.

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 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“, jeweils in der Fassung vom 16.05.2022, werden entsprechend den obenstehenden Ausführungen behandelt und abgewogen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Irschenberg billigt die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Wöllkam“ in der Fassung vom 24.07.2025 und beschließt, den Vorentwurf in der Fassung vom 24.07.2025 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nochmals durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 06	Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Gewerbegebiet Salzhub" auf dem Grundstück Salzhub 10 FINr. 2959/30 und FINr. 2959/29 Gemarkung Irschenberg
---------------	--

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Salzhub 10 FINr. 2959/30 und FINr. 2959/29 Gemarkung Irschenberg wurde die 26. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 "Gewerbegebiet Salzhub" beantragt.

Die Änderung umfasst die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts. In Richtung Westen soll die Länge des Baukörpers von 25,00 m auf 32,35 m erhöht werden. Zudem soll im Süden eine Außentreppe, ein Anbau im Erdgeschoss und ein untergeordneter Baukörper ermöglicht werden.

In der Bauausschusssitzung vom 07.04.2025 wurde das Bauvorhaben bereits vorberaten und die Zustimmung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg beschließt die 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Salzhub" im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) durchzuführen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg billigt den Entwurf der 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Salzhub" in der Fassung vom 13.05.2025 und beschließt, den Vorentwurf 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:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 07	Änderung der Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Kläranlage Irschenberg - Satzungsbeschluss
---------------	---

Sachvortrag:

In der Sitzung vom 24.02.2025 wurde die Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung Irschenberg beschlossen.
Der vorläufige Beitragssatz wurde auf 24,64 € pro Quadratmeter Geschossfläche festgelegt.

Im Anschluss daran wurden alle Anschlussnehmer angeschrieben und eine vorläufige Geschossflächenermittlung erstellt. Hier hatten alle Anschlussnehmer die Gelegenheit ihre Geschossflächen zu überprüfen und Abweichungen bei der Gemeinde anzuzeigen. Von den rund 450 versendeten Anschreiben hat die Gemeinde von rund 70 % eine Rückmeldung erhalten. Es wurden viele Gespräche geführt, Fragen und Unklarheiten beseitigt. Wie im Schreiben erwähnt, wird bei allen

nicht rückgemeldeten Anschreiben davon ausgegangen, dass die vorläufige Berechnung der Geschossfläche so passt.

Bei dieser Maßnahme konnte eine deutlich höhere Geschossfläche ermittelt werden und somit ist es notwendig, den vorläufigen Beitragssatz vor Versendung der Vorauszahlungsbescheide anzupassen.

Die Geschossflächenermittlung ergab eine Gesamtfläche von **233.297 m²**. Die Satzung sieht vor, dass insgesamt 5.000.000 € über einen Verbesserungsbeitrag abgerechnet werden sollen. Somit ergibt sich daraus ein neuer vorläufiger Beitragssatz in Höhe von **21,43 €** pro Quadratmeter Geschossfläche.

Im Anschluss an den Satzungsbeschluss werden nun die Bescheide für Vorausleistungen erlassen. Die Fälligkeiten der beiden Raten über jeweils 40 % sind am 15.09.2025 und am 01.07.2026. Die Endabrechnung (ca. 20%) erfolgt dann mit Abschluss der Maßnahme.

Gemeinderätin Klamt erkundigte sich nach der Kontrolle der fehlenden Rückmeldung. Hier könnte es sein, dass zu wenig m² angegeben wurden. Nach Auskunft der Verwaltung werden bis zur Endabrechnung stichprobenartig Kontrollen durchgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Beitragssatzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung Irschenberg.
Der vorläufige Beitragssatz beträgt 21,43 € pro Quadratmeter Geschossfläche.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 08 Bauanträge

TOP 08 A Antrag zur Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebs mit neuen Freischankflächen, Niklasreuth 5 FINr. 10 Gemarkung Niklasreuth

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Niklasreuth 5 FINr. 10 Gemarkung Niklasreuth wird die Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebs mit neuen Freischankflächen beantragt. Baulich wird, laut Angaben nichts verändert. Das Stuhllager befindet sich auf der Gemeindestraße. Das temporär errichtete Gebäude wird nach der Saison nicht mehr benötigt und abgebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und fügt sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) Die Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.

Die Regenentwässerung erfolgt auf dem Baugrundstück. Es ist ein Entwässerungsplan für Schmutz- und Niederschlagswasser nachzureichen.

Im Flächennutzungsplan ist ein Dorfgebiet dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wassergemeinschaft Niklasreuth.

Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

In der Bauausschusssitzung vom 21.07.2025 wurde das Bauvorhaben vorberaten und dem Gemeinderat die Zustimmung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg erteilt der Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebs mit neuen Freischankflächen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

TOP 09

Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung

Sachvortrag:

In der Sitzung vom 23.06.2025 wurde folgender Beschluss gefasst, welcher nicht mehr der Nichtöffentlichkeit unterliegt.

- Beschaffung eines Stromerzeugers für die Feuerwehr Niklasreuth und Reichersdorf

TOP 10

Bekanntgaben des Bürgermeisters

Sachvortrag:

Bescheide zum Verbesserungsbeitrag

Bürgermeister Meixner informiert, dass die Bescheide zum Verbesserungsbeitrag nun versendet werden. Sollte bei einzelnen Betroffenen ein finanzieller Engpass bestehen, so besteht die Möglichkeit einen Stundungsantrag bei der Gemeinde zu stellen.

Wertstoffhof

Bürgermeister Meixner berichtet über den Erhalt der Baugenehmigung für die temporäre Errichtung des Wertstoffhofes im Bereich Sperlasberg. Hier fanden bereits Abstimmungen mit der Vivo und der Grundstückseigentümerin statt. Die Eröffnung wird jedoch nicht innerhalb eines Monats möglich sein.

Kiesgrube in Oberhasling

Bürgermeister Meixner informierte, dass über das Landratsamt Miesbach der Gemeinde Irschenberg die bevorstehende Erteilung der Abbaugenehmigung für Kies im Bereich Oberhasling mitgeteilt wurde. Eine schriftliche Erlaubnis liegt noch nicht vor. Diese hat jedoch die Firma Hafner bereits erhalten. Die Gemeinde Irschenberg war in diesem Verfahren immer auf dem Weg, das Bestmögliche für unsere Bürgerinnen und Bürger herauszuholen. Bei dem Kiesabbau handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben dem die Gemeinde nichts entgegensetzen kann. Lediglich eine Konzentrationsflächenplanung hätte etwas bewirken können, sofern andere Abbaugelände festgelegt werden könnten. So hat man in der Studie bereits festgestellt, dass es keine Alternative mit demselben Erschließungsgrad und Vorkommen geben wird. So hat die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag, welchen der Gemeinderat beschlossen hat und nicht der Bürgermeister wie im Artikel in der Tageszeitung aufgeführt, abgeschlossen und den Abstand von der Wohnbebauung über das gesetzlich verpflichtete Maß erhöhen können. Auch eine Regelung nicht vor 8:00 Uhr durch den Ort Irschenberg zu fahren konnte festgelegt werden. So hat man für unsere Schulkinder eine Sicherungsmaßnahme geschaffen. Mit den vorbereitenden Maßnahmen soll dieses Jahr begonnen werden. Im Jahr 2026 wird dann mit dem Abbau begonnen.

Wir sind uns sicher, so einen Weg gefunden zu haben, um das Recht des Eigentums der Grundstückseigentümer, der Abbaufirma und den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürgern in Einklang gebracht zu haben.

TOP 11

Wünsche und Anträge

Sachvortrag:

Kläranlage Irschenberg

Gemeinderat Berchtold stellte fest, dass die Kläranlage Irschenberg nicht aufgrund der neu angesiedelten Gewerbebetriebe ertüchtigt werden müsse, sondern weil die Reinigungsleistung der vorhandenen Kläranlage nicht mehr ausreichend ist und die geforderten Richtlinien nicht mehr eingehalten werden können. Bürgermeister Meixner bejahte diese Klarstellung und verwies darauf, dass die Kläranlage 45 Jahre alt sei und das WWA Rosenheim seit Jahren nur für ein weiteres Jahr die Einleitgenehmigung verlängerte und mit Nachdruck eine Lösung zur Einleitung von ausreichend gereinigtem Wasser fordert. Dies werde in den nächsten Jahren noch weitere Gemeinden treffen. Gemeinderat Nirschl gab weiter zu bedenken, dass die Gewerbebetriebe sehr wohl einen Großteil der Kosten mittragen würden. Gemeinderätin Gruber richtete einen Appell an die Bürgerinitiative, welche derzeit die Prüfung einer Klage gegen die Gemeinde auf dem Weg bringen möchte. Bei der Abwasserbeseitigung handelt es sich um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Sofern Unklarheiten bestehen, so solle man an Sie oder an die Gemeindeverwaltung herantreten. Derzeit sind Anfragen nicht an die Verwaltung gerichtet worden. Gemeinderat Waldschütz gab noch zu bedenken, dass die Ertüchtigung der Kläranlage schon unter Bürgermeister Schönauer ausgeführt werden hätte müssen, dieser das jedoch vor sich hergeschoben habe. Gemeinderat Maier verwies auf einen Artikel aus der Süddeutschen Zeitung, wonach die 4. Reinigungsstufe schon bald Pflicht für alle sein werde und man hier für die Zukunft schon jetzt gerüstet sei.

Ende der Sitzung: 20:16 Uhr

Für die Richtigkeit:

Klaus Meixner

1. Bürgermeister

Schriftführung