

**Niederschrift**  
**über die**  
**Sitzung des Marktgemeinderates**  
**Schliersee**  
**v o m 24. Januar 2017**  
**im Sitzungssaal des Rathauses**

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: Erster Bgm. Schnitzenbaumer

GRin Bommer	GR Dr. Mayer-Hubner
GR Dr. Dombrowsky	GRin Metz
GR Dürr	GR Mödl
GR Guggenbichler	GR Schauer
GR Höltschl E.	GRin Dr. Seidenfus
GR Höltschl J.	GR Sprenger
GR Kieninger	GR Weitzl
GRin Leitner A.	2. Bgm. Wunderle
GR Leitner M.	GR Zeindl
GR Markhauser	

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

GR Waas	-/-
---------	-----

Unentschuldigt fehlten:

-/-	-/-
-----	-----

Persönliche Beteiligung (Art. 49 GO):

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GRin Dr. Seidenfus	001	1. Bgm. Schnitzenbaumer	005

Oben genannte Gemeinderatsmitglieder haben bei der Beratung und Beschlussfassung genannter Punkte nicht teilgenommen.

Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Guggenbichler	001 teilw.	GR Leitner M.	001 - 004
GR Zeindl	001 - 008		

## **I. ÖFFENTLICHE SITZUNG:**

Eingangs der öffentlichen Sitzung beantragt GR Dürr, den nichtöffentlichen Tagesordnungspunkt Nr. 13 in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt mit 6 zu 11 Stimmen über den Antrag von GR Dürr ab; der Antrag von GR Dürr ist aufgrund dieser Abstimmung abgelehnt. GR Guggenbichler, GR Leitner M. und GR Zeindl waren bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Lfd. Nr. 001	anwesend: 16/17	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 56 „Breitenbach“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der nochmaligen Bürgerbeteiligung und der nochmaligen Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 56 „Breitenbach“ – Holzwerk Fichtner in der Fassung vom 13.12.2016 wurde in der Zeit vom 28.12.2016 bis 16.01.2017 nochmals öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 16.12.2016 mit der Bitte um Stellungnahme zu den geänderten Teilen bis zum 13.01.2017 übersandt (Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB). Grund für die nochmalige Beteiligung war die weitere Konkretisierung der Darstellung zum Hochwasserschutz in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung und im zeichnerischen Teil.</p> <p>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung erging folgende Äußerung:</p> <p>Karl-Heinz Gräßl, vertreten durch Herrn RA Dr. Steffen Jung  In Bezug auf den seitens des Marktgemeinderats Schliersee in dessen Sitzung vom 13.12.2016 nochmals zur Auslegung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 56 „Breitenbach“ – Holzwerk Fichtner merken wir für unseren Mandanten an, dass in den Festsetzungen unter 1.3.17 und 1.3.18 keine Regelungen enthalten ist, dass die dortigen Anlagen nur zulässig sind, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird. Entsprechende notwendige Ergänzungen wurden für undurchströmbare Einfriedungen der Grundstücke, undurchströmbare Kellerabgänge und Tiefgaragenzufahrten sowie Garagen vorgenommen. Da auch bei entsprechenden erdgeschossigen Wohnraumerweiterungen und Gartengerätehäuschen die hydraulischen Konsequenzen zu befürchten sind, sind diese nach Ansicht der fachlichen Beratung unseres Mandanten ebenfalls mit zu ergänzen. Ansonsten wird nur darauf hingewiesen, dass der Höhenlinienplan im artenschutzrechtlichen Teil nicht leserlich ist.</p> <p>Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:</p>		

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 0

**Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt. Nunmehr ist auch im Hinblick auf die Errichtung weiterer baulicher Anlagen die hydraulische Unbedenklichkeit nachzuweisen. Der Höhenlinienplan des Büro Hessdörfer & Blöchinger vom 20.05.2015 liegt im Maßstab 1: 250 zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung des Marktes Schliersee auf bzw. wird auf Anforderung in digitaler Form jedermann zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.**

GR Guggenbichler tritt in die Sitzung ein.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Landratsamt Miesbach, Gutachterausschuss und Bauleitplanung

Die weiteren Anlagen führen teilweise nicht zur Verbesserung der Bestimmtheit und Normenklarheit. Es wird um Beschreibung gebeten, welche Wirkung diese entfalten sollen.

1. Nach Aussage des Planverfassers sollen die Höhenkoten in der Anlage „Fließtiefenplan – HQ 100 V 17“ als Mindesthöhen Erdgeschoß Fußboden festgesetzt sein. Es wird empfohlen, dies in der Anlage nachzutragen. Auch als Grundlage einer Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt Miesbach (an sich bei einem Freistellungsverfahren nicht vorgesehen) sei diese Klarstellung erforderlich. Dieser Einwand sei durch die zusätzliche Geländefestsetzung der Erschließungsstraße und Parzelle HS1 und HS2 verursacht, welche eine deutlich höhere Geländehöhe „verbindlich“ festsetzen.
2. Zur Festsetzung „Straßenrampe und Geländeauffüllung V 17 vom 23.11.2016“ ist zu bemerken, dass die festgesetzten Flächen für PKW-Stellplätze und Zufahrt bei HS1 und HS2 in der Auffüllung nicht enthalten sind, daher formell ohne erneute Berechnung der „hydraulischen Unbedenklichkeit“ nicht erstellt werden dürfen.
3. Ein Ausnahmetatbestand (zu den Auffüllungen) kann zugelassen werden, soweit diese nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen ist (§ 31 Abs. 1 BauGB). Der Verweis auf eine Nachrechnung ohne Angaben zum Umfang ist zu unbestimmt. Die Festsetzung ist damit unwirksam.
4. Die Anlage Höhenlinienplan Büro Hessdörfer & Blöchinger vom 20.05.2015 aufgrund der Messungen vom 18.05.2015 sollte in lesbarer Qualität vorliegen und kann dann zur Illustration des Urgeländes unter den Hinweisen dienen.
5. Ich empfehle auf den Verweis der Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt zu verzichten, denn diese ist in der Regel nicht vorgesehen (Freistellungsverfahren beim qualifizierten BPlan).
6. Textlicher Hinweis Nr. 15: Besser auf die separate wasserrechtliche Genehmigungserfordernis im Freistellungsverfahren hinzuweisen.
7. Insgesamt wird empfohlen, die Festsetzungen der Höhenlage, Geländeauffüllung und Wandhöhe auf der Grundlage der möglicherweise vorangeschrittenen Erschließungsplanung klar, umfassend und lesbar in einer Plananlage darzustellen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 0

**In einem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Mayer, Landratsamt Miesbach, Fachbereich Bauleitplanung und Gutachterausschuss, Herrn Architekt Krogoll als Planer und Frau Kienast, Bauverwaltung Markt Schliersee wurden die vorgebrachten Anregungen mit nachfolgenden Ergebnissen erörtert:**

**Die angesprochenen Anlagen zum Bebauungsplan sind der Lage des Gebiets im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Breitenbach (Schliersee)“ geschuldet und mit den Fachstellen und Gutachtern so abgestimmt. Darüber hinaus gilt zu den genannten Punkten:**

- 1. Die Höhen wurden entgegen der Auffassung des Landratsamts Miesbach als absolutes Maß festgesetzt. Lediglich für die Gebäude Haus 1 und Haus 2 war dies bisher nicht erfolgt und wurde inzwischen je um die Festsetzung einer Minimal- und Maximalhöhe – auch aus Gründen des Nachbarschutzes - ergänzt.**
- 2. Der Bebauungsplan trifft keine Aussage dazu, wie, also in welcher Art und Weise die PKW-Stellplätze und die Zufahrt zu Haus 1 und Haus 2 hergestellt werden sollen. Vielmehr enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, dass aufgeständerte Bauteile bei Haus 2 zulässig wären. Sofern Auffüllungen erfolgen sollen, gelten darüber hinaus die dazu enthaltenen Festsetzungen.**
- 3. Die Formulierung der textlichen Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach § 31 Abs. 1 BauGB nun klar erkennbar ist.**
- 4. Der Höhenlinienplan vom Büro Hessdörfer & Blöchinger vom 20.05.2015 liegt im Maßstab 1: 250 zur Einsichtnahme bei der Bauverwaltung des Marktes Schliersee auf bzw. wird auf Anforderung in digitaler Form jedermann zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.**
- 5. Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet. Die Schnurgerüstabnahme soll nunmehr nur auf Verlangen der Marktgemeinde Schliersee im Einzelfall mit Einmessprotokoll erfolgen.**
- 6. Der textliche Hinweis wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.**
- 7. Der Erschließungsplan soll nicht als Plananlage aufgenommen werden.**

Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Auf unsere Stellungnahme vom 09.12.2015 möchten wir hinweisen und bitten um Beachtung.

Bayernwerk AG

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwendungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 14.12.2015 die weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit besitzt und um deren Beachtung wir höflichst ersuchen.

### Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Die bisherigen Stellungnahmen des ZAS haben in unveränderter Form Gültigkeit. Die Kriterien zum Überschwemmungsgebiet sind in der Stellungnahme des ZAS vom 17.08.2015 unkommentiert und unberücksichtigt, deshalb der ZAS davon keine Kenntnis hatte (siehe Vermerk in diesem Schreiben „unvollständig“ ...). Sämtliche daraus resultierenden Erfordernisse bleiben zur Kanalplanung vorbehalten. In der Planungsphase ist vom Planungsbüro mit zu prüfen und darzustellen, ob bei Hochwasser die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Schmutzwässer gewährleistet ist und dabei Umweltschäden zur Gänze vermieden werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 0

**Die wiederholt vorgebrachten Anregungen der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Bayernwerk AG und des ZAS betreffen den noch zu erstellenden Erschließungsplan. Dieser soll auf Grundlage des Bebauungsplans nach dem Satzungsbeschluss zeitnah erstellt und mit den genannten sowie den weiteren betroffenen Fachstellen und Versorgungsträgern abgestimmt werden. Er bildet die Basis für den noch zu beurkundenden Erschließungsvertrag.**

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde

Der Markt Schliersee hat unsere Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 15.01.2016 gewürdigt. Trotz des reduzierten Geltungsbereichs sind die Belange des Immissionsschutzes, wie bereits in den Festsetzungen aufgenommen, zu berücksichtigen.

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz

Keine Äußerung

GR Dürr weist darauf hin, dass auf der Seite 2 der Bebauungsplanbegründung die Vorgaben hinsichtlich dem Umgang mit evtl. vorhandenen Bodenbelastungen unter der Überschrift „Empfehlungen“ steht. Dies muss korrigiert oder die Vorgaben als verbindliche Festsetzung ergänzt werden.

Auf Vorschlag der Marktverwaltung besteht von Seiten des Marktgemeinderats Schliersee damit Einverständnis, die Überschrift „Empfehlungen“ ersatzlos zu streichen.

für den Beschluss: 16

gegen den Beschluss: 1

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Bebauungsplan Nr. 56 „Breitenbach“ – Holzwerk Fichtner in der Fassung vom 24.01.2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB. Es wird festgestellt, dass bis zur Vorlage des mit den**

**Fachstellen und Versorgungsträgern abgestimmten Erschließungsplans und bis zur Beurkundung des Erschließungsvertrags zwischen dem Erschließungsträger und dem Markt Schliersee keine materielle Planreife besteht. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt, sobald die Erschließung gesichert ist und die Dienstbarkeit zur Erstwohnsitzbindung vorliegt.**

GRin Dr. Seidenfus nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 002	anwesend: 18		
--------------	--------------	--	--

**2. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee „An der Rißeckstraße“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss**

Der Entwurf mit Begründung zur 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „An der Rißeckstraße“ in der Fassung vom 30.08.2016 wurde in der Zeit vom 30.09.2016 bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf am 22.09.2016 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

**Regierung von Oberbayern**

Die Satzungsänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die Stellungnahme bezieht sich allerdings nicht auf die Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Geltungsbereich der Satzung im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Planungsverband Region Oberland schließt sich dieser Stellungnahme an.

**VIVO Kommunalunternehmen**

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Die Abfallbehälter müssen an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitgestellt werden, wenn das Grundstück von der Müllabfuhr nicht angefahren werden kann.

**Bayernwerk AG**

Die Versorgung bestehender und geplanter Gebäude im Zuge der Baulückenschließung im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung kann aus dem Niederspannungsnetz der Bayernwerk AG mit den Trafostationen TH4587 „Karl-Haider-Straße“ und TH9494 „Rißeckstraße“ sichergestellt werden. Für die Kabel-

legung wird die übliche Zone von 0,3 m Breiten und 0,6 m Tiefe benötigt. Hinweis, dass Kabeltrassen grundsätzlich nicht bepflanzt werden dürfen und Bitte um Berücksichtigung bei der Aufstellung von Freiflächengestaltungsplänen.

Landratsamt Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutzrecht

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Im Falle einer Erlaubnispflicht ist durch den Bauherrn rechtzeitig ein Antrag unter Beifügung der Unterlagen nach WPBV beim Landratsamt Miesbach, Wasserrecht zu stellen. Ansonsten hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Die Stellungnahmen und Hinweise der Regierung von Oberbayern, des Planungsverbands Region Oberland, der VIVO KU der Bayernwerke AG und des Landratsamts Miesbach, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die seitens der Regierung von Oberbayern angesprochenen Fragen wurden im Rahmen der Satzungsänderung geprüft und die genannten Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt. Einwendungen sind diesbezüglich nicht eingegangen. Die Bauwerber werden über die Forderung der VIVO KU und der Bayernwerk AG informiert. Im Übrigen gilt zur Abfallbeseitigung die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Miesbach vom 10.01.2008 (AbfWS). Die**

**textlichen Festsetzungen der Satzung sind vor deren Inkrafttreten um die Hinweise des Landratsamts Miesbach, Fachbereich 32 (Wasserrecht und Bodenschutz) zu ergänzen.**

Energie Südbayern GmbH  
Keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten  
Keine Äußerung; kein Wald betroffen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde  
Keine Bedenken

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Erlass der 2. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee „An der Rißeckstraße“ in der Fassung vom 30.08.2016 mit den heute beschlossenen Änderungen. Die Marktverwaltung wird mit der Bekanntmachung der Satzungsänderung beauftragt, sobald die notarielle Beurkundung der Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek nachgewiesen ist.**

Lfd. Nr. 003	anwesend: 18		
--------------	--------------	--	--

**3. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee „Karl-Haider-Straße“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss**

Der Entwurf mit Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Karl-Haider-Straße“ in der Fassung vom 16.09.2016 wurde in der Zeit vom 30.09.2016



bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf am 22.09.2016 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

#### Regierung von Oberbayern

Die Satzungsänderung steht aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die Stellungnahme bezieht sich allerdings nicht auf die Zulässigkeit und den Umgriff der Satzung. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Geltungsbereich der Satzung im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Planungsverband Region Oberland schließt sich dieser Stellungnahme an.

#### Bayernwerk AG

Die Versorgung bestehender und geplanter Gebäude im Zuge der Baulückenschließung im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung kann aus dem Niederspannungsnetz der Bayernwerk AG mit den Trafostationen TH4587 „Karl-Haider-Straße“ und TH9494 „Rißeckstraße“ sichergestellt werden. Für die Kabellegung wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe benötigt. Hinweise, dass Kabeltrassen grundsätzlich nicht bepflanzt werden dürfen und mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Aufstellung von Freiflächengestaltungsplänen.

#### VIVO Ku

Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen fielen die Maße des Wendehammers mit 13 m x 13 m auf. Bitte beachten Sie, dass Wendehämmer so dimensioniert sein müssen, dass das Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Zudem dürfen Wendehämmer nicht zugeparkt oder als Lagerflächen für Schnee verwendet werden.

#### Landratsamt Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutzrecht

##### Niederschlagswasserbewirtschaftung:

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

durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Im Falle einer Erlaubnispflicht ist durch den Bauherrn rechtzeitig ein Antrag unter Beifügung der Unterlagen nach WPBV beim Landratsamt Miesbach, Wasserrecht zu stellen. Ansonsten hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Inhalt und Begründung der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Karl-Haider-Straße“ ist lediglich die Reduzierung des Geltungsbereiches, um diesen den Gegebenheiten vor Ort anzupassen und die Ausweisung eines Baurechts im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „An der Rißeckstraße“ zu ermöglichen. Es geht um eine Fläche von insgesamt 531 m<sup>2</sup>, die aus dem einen Geltungsbereich („Karl-Haider-Straße“) herausgenommen und dem anderen („An der Rißeckstraße“) zugeschlagen wird. Die vorgebrachten Stellungnahmen beziehen sich insofern nicht auf die beabsichtigte Änderung. Eine separate Abwägung und ggf. Bewertung der Einwendungen fand zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „An der Rißeckstraße“ statt.**

Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalschutz  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde  
Keine Bedenken

Energie Südbayern GmbH  
Keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten  
Keine Äußerung; kein Wald betroffen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach  
Keine Äußerung

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Erlass der 3. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schliersee „Karl-Haider-Straße“ in der Fassung vom 16.09.2016.**

Lfd. Nr. 004	anwesend: 18		
<p><b>6. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Josefstaler-/Rauheck-/Raukopfstraße“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss</b></p> <p>Die Marktverwaltung erläutert eingangs den Werdegang der bisherigen Bebauungsplanänderungen seit dem erstmaligen Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahre 1981 und die damit verbundene Nachverdichtung in diesem Gebiet.</p> <p>Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Raukopf-/Rauheckstraße“ erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Planänderungsentwurf mit Begründung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Raukopf-/Rauheckstraße“ in der Fassung 30.08.2016 wurde in der Zeit 01.12.2016 bis 02.01.2017 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanänderungsentwurf am 30.11.2016 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.</p> <p>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <p>Jürgen Woge, Raukopfstraße 5c „Ich habe von dem neuen Bauleitverfahren Kenntnis genommen. Zunächst möchte ich bemerken, dass der vorgegebene Tekturplan nicht dem neuesten Stand entspricht, siehe Kopie bzw. neue Aufteilung der Grundstücke. (<i>Anmerkung der Marktverwaltung: Bei dem von Herrn Woge beigelegten Plan handelt es sich um einen Katasterauszug vom 27.06.2013, der die damals vorhandenen Grundstückszuschnitte darstellt und nicht die Bauleitplanung der Marktgemeinde.</i>) Ihnen liegen für FINrn. 1423/18 und 1423/21 Bauvoranfragen vor. Sie begründen wieder einmal eine maßvolle Nachverdichtung an, um der ortsansässigen Bevölkerung eine notwendige Erschließung zu gewährleisten. Die neue Bebauung auf FINr. 1423/18 würde auf dem hinteren Teil des Grundstücks erfolgen. Eine Zufahrt wäre nur über die Raukopfstraße möglich. Laut Bebauungsplan ist jedoch</p>			

eine Bebauung auf Hintergrundstücken nicht möglich. Sie begründen eine evtl. Bebauung damit, dass laut Bauleitverfahren eine sogenannte Ringstraße entstehen soll. Wann dies sein wird, steht in den Sternen. Sie machen wieder einmal den 2. Schritt vor dem 1. Schritt.

Bei der Bebauung der Grundstücke FINrn. 1423/40, 1423/74, 1423/75, 1423/76, welche nur über meinen Privatweg erreichbar sind, haben Sie genauso gehandelt. Es wurde von mir Einspruch erhoben. Der Weg/Zufahrt wurde ursprünglich wie im Gebirge üblich in einfacher Ausführung erstellt. Eine derartige zusätzliche Belastung der Zufahrt/Weg ist/war daher nicht zu verkraften. Auch in diesem Falle haben Sie den 2. vor dem 1. Schritt vorgenommen. Ihre damalige Begründung war auch die Ankündigung Ihres Bauleitverfahrens einer Ringstraße. Mein Einspruch wurde damals abgelehnt. Nach heutigem Stand hat sich nichts verändert. Inzwischen sind bereits 15 bis 20 Jahre vergangen. Großer Widerstand würde von meisten Anliegern erfolgen. Ich bin daher nicht mehr bereit, auf Kosten, welche für die Erhaltung der Zufahrt/Weg entstehen, von Ihnen anteilmäßig zu verzichten. Ich schließe mich hiermit an den Aussagen von Frau Schiebelhut (Schreiben vom 23.11.2016 und 12.12.2016) an.

Die Grundstücke einer Bebauung werden immer kleiner. Ich/wir werden von immer dichteren Bauungen eingerahmt. (Meine/unsere Grundstücke liegen wie eine Oase mitten drin.) Um Baurechte zu erhalten für meine großzügigen Grundstücke müsste ich gegenüber der Gemeinde einige Auflagen/Zugeständnisse machen (nicht gerade Bevölkerungsfreundlich):

- Vorkaufsrecht für meinen Teil des Weges
- Abgabe von Grundstücksstreifen
- Erstwohnsitzbindung

Es ist für mich nicht nachvollziehbar, dass Sie auf der einen Seite eine weitere Verdichtung der Bebauung zulassen wollen, auf der anderen Seite bisher keine Zugeständnisse machen. Auf meinem Grundstück FINr. 1423/24 (in Erbpacht Schiebelhut) ist am östlichen Ende ein Grünstreifen von 800 m<sup>2</sup> vorhanden (kein Bauland). Durch diese Einschränkung nehmen Sie mir wertvolles Bauland. Sie behindern damit Ihre eigene Vorstellung. Ich beantrage hiermit die Aufhebung der Grünzone im Bauland. Dies würde doch genau Ihrer Planung entsprechen (mehr Bauland für Einheimische). Stand heute, bin ich aufgrund der dargelegten richtigen Daten, gegen eine Bebauung auf dem Grundstück FINr. 1423/18. Sie sollten sich aufgrund meiner Ausführungen wirklich einmal genauer die Probleme/Daten ansehen. Ich erwarte von Ihnen einen positiven Bescheid.

GR Weitzl äußert seine Verwunderungen über die vorgetragenen Einwendungen. Die damaligen Anträge von dem Einwendungsführer und die daraufhin vollzogenen Bebauungsplanänderungen sind für die eingeleitete Nachverdichtung maßgeblich. GR Weitzl weist darauf hin, dass diese Nachverdichtung dieses Baugebiets nicht nur für Einheimische erfolgte.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 17

gegen den Beschluss: 1

**Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde im Jahr 1980 mit dem Ziel, die vorhandene Bebauung und Nutzung zu erhalten, aufgestellt. Durch städtebauliche Lösungen sollte eine Bebauung mit größeren Wohnanlagen vermieden werden. Seitdem erfolgten mehrere Änderungen, die stets dieses Ziel verfolgten. Seit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Festsetzung der Mindestgrößen für Grundstücke reduziert, so erreichte der Markt Schliersee eine maßvolle Nachverdichtung. Mit der 4. Änderung wurden die Grundsatzbedingungen für künftige Bebauungsplanänderungen beschlossen. Dazu gehören vor allem die Nutzung zu Dauerwohnzwecken und die Gewährleistung der erforderlichen Erschließung. Diese Bedingungen wurden sowohl im Falle der Baulanderschließung für Herrn Woge vor einigen Jahren, als auch in den Fällen der 6. Änderung mit den Antragstellern notariell vereinbart. Das auf den Grundstücken von Herrn Woge vorhandene Baurecht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bisher nicht voll umfänglich realisiert. Davon unabhängig zu betrachten ist die Festsetzung eines Grünstreifens entlang der Josefstaler Straße. Diese Festsetzung erfolgte bereits im Flächennutzungsplan und wurde später im Bebauungsplan übernommen. Die Rechtmäßigkeit dieser Festsetzung wurde inzwischen gerichtlich bestätigt. Auf die dortige Begründung wird verwiesen. Der Grünstreifen soll zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Wohnbauflächen umgewandelt werden, eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans aufgrund des vorliegenden Antrags wird weiterhin abgelehnt.**

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz

Wer auf FINr. 1419/18 ein weiteres Baurecht einräumt, der sollte das auch für FINr. 1419/19 tun.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Vor der Erarbeitung eines Planentwurfs für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde seitens der Marktverwaltung die Bereitschaft der Grundstückseigentümer FINr. 1419/17, 1419/19 und 1419/27 zur Weiterentwicklung des Bebauungsplans, insbesondere eine Grundabtretung zur Schaffung einer Erschließungsstraße abgefragt – ohne Zustimmung. Aufgrund der vorgenannten Grundsatzbedingungen, die der Marktgemeinderat für Änderungen des Bebauungsplans festgelegt hat (Nutzung zu Dauerwohnzwecken und die Gewährleistung der erforderlichen Erschließung) ist daher die Begründung weiteren Baurechts derzeit nicht vorgesehen.**

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Die 5. Bebauungsplanänderung erfolgte ohne Beteiligung des ZAS. Für die in den Grundstücken befindliche öffentliche Kanalisation ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der Grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen. Für die Beurteilung der ordnungsgemäßen kanalmäßigen Erschließung ist eine Erschließungsplanung vorzulegen. Die geplanten Grundstücksgrenzen, öffentliche und private Grundstücksflächen, etc. sind in dieser Planung mit darzustellen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung die öffentliche Abwasseranlage bis an die Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks herangeführt werden muss. Auf die erforderliche dingliche Sicherung von Abwasseranlagen (privat und öffentlich) über Fremdgrundstücke, etc. im Grundbuch wird besonders hingewiesen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Mit dem Antrag gemäß § 10 der EWS ist die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächenwässer durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch etc.) nachzuweisen und die Unterlagen vorzulegen. Die erforderlichen Einwohnerwerte sind vorhanden und können zugeteilt werden. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Die grundbuchrechtliche Sicherung des öffentlichen Kanals innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist weiter zu verfolgen. Die von der 6. Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücken FINr. 1423/21 und 1419/18 sind davon jedoch nicht berührt. Auch lassen sie sich ohne die geforderte Erschließungsplanung realisieren, da die Grundstücke unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, in der jeweils auch der öffentliche Kanal liegt. Für die angesprochenen Grundstücksanschlüsse gilt die Entwässerungssatzung des Marktes Schliersee.**

Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde

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 „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen. Darin sind bei Schräg- und Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung) vorgesehen.

Die vorgenommenen Änderungen werden zudem begrüßt, insbesondere die Option auf einen Geh- und Radweg an der Rauhkopfstraße. Bei Umsetzung dieser Option wird die Berücksichtigung der „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BayStrWG haben die Gemeinden als Träger der Straßenbaulast für die Ortstraßen die Straßen in einem „dem gewöhnlichen Verkehrsbedürfnis und Erfordernissen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung genügend Zustand zu bauen und zu unterhalten“ und dabei „die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik zu beachten“. Unter letzteren sind u. E. auch die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraße“ zu zählen und entsprechend zu berücksichtigen. Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche i. S. d. BayStrWG oder deren Anpassung – insbesondere die von den Änderungen betroffenen Grundstücken und an der Rauhkopfstraße für den Geh- und Radweg – wird hingewiesen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee bedankt sich für die positive Unterstützung der Erschließungsmaßnahmen, insbesondere was die Planung eines Geh- und Radwegs entlang der Rauhkopfstraße betrifft. Die Realisierung ist jedoch erst möglich, wenn der gesamte Grunderwerb vollziehbar ist. Die Größe der Stellplätze richtet sich entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee.**

Landratsamt Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutzrecht

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen (z. B. Filter, Sedimentationsanlagen) bzw. bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberir-

disches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen um die Hinweise des Landratsamts Miesbach, Fachbereich 32 – Wasserrecht und Bodenschutz – und der Deutschen Telekom Technik GmbH ergänzt werden.**

Regierung von Oberbayern

Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen  
Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme an.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG unterliegen.

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

Keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Aus forstlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine Einwände entgegen.



Bayernwerk AG  
Keine Einwände

Evang.-Luth. Pfarramt Schliersee  
Kirchliche Belange sind nicht betroffen.

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Josefstaler-/Rauhkopf-/Rauheckstraße“ in der Fassung vom 30.08.2016 mit den beschlossenen Änderungen als Satzung. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt, sobald die notariellen Beurkundung Straßengrundabtretung, der Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek und des Ankaufsrechts erfolgt ist.**

Lfd. Nr. 005	anwesend: 18		
<p><b>36. Änderung Flächennutzungsplan „Fischhausen“; Feststellungsbeschluss (Wiederholung)</b></p> <p>Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Fischhauser Straße“ in der Fassung vom 21.06.2016 wurde in der Zeit vom 18.08.2016 bis 17.09.2016 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Flächennutzungsplanänderungsentwurf am 11.08.2016 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt. In der Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 21.09.2016 erfolgte die Abwägung der von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Äußerung ein, deren Behandlung vor dem Feststellungsbeschluss versäumt wurde.</p> <p>Neben diesem Mangel wurde im Rahmen der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Miesbach, festgestellt, dass für das Fristende ein Tag gewählt wurde, an dem die Gemeindeverwaltung geschlossen hat. Als Fristende hätte richtig der darauffolgende Werktag gewählt werden müssen. Darüber hinaus enthielt die Bekanntmachung nicht vollständig die bereits vorliegenden Umweltinformationen bzw. Einwände. Im Ergebnis war die Beteiligung der Öffentlichkeit vor dem Feststellungsbeschluss und der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt zu wiederholen.</p> <p>Die Wiederholung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.11.2016 – 21.12.2016. Folgende Anregungen und Bedenken wurden vorgetragen:</p>			

Herr Prof. Dr. Dannheim und Frau Dannheim, vertreten durch Rechtsanwälte Gassner vom 28.10.2016 und 20.12.2016

„Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft tragen wir hiermit folgende Einwendungen und Anregungen gegen den ausliegenden Entwurf zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet Fischhausen vor. Die Einwendungen und Anregungen beschränken sich dabei allein auf die Darstellung des neuen Sondergebiets für Fremdenverkehr.

Fehlende Erforderlichkeit und Geeignetheit der Bauleitplanung im Hinblick auf die Darstellung des neuen Sondergebiets für Fremdenverkehr:

Der Änderung des Flächennutzungsplans fehlt bereits die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB insoweit, als sie auch ein neues Sondergebiet für Fremdenverkehr umfasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, weil das vorgesehene Plangebiet nach fachgesetzlichen Regelungen vor einer Bebauung geschützt ist. Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 „Schutz des Schliersee und seiner Umgebung“. Gemäß der Verordnung vom 21.04.1995 ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Dass hier ein besonderer Fall vorläge, der eine Ausnahme von dieser Bestimmung rechtfertigen würde, ist nicht ersichtlich, zumal es sich hier um den besonders erhaltenswerten Nahbereich des Schliersee handelt. Abgesehen vom Bestand, der lediglich übernommen und erfasst werden soll, würde somit jedenfalls die Darstellung des neuen Sondergebiets für Fremdenverkehr auf den bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen zu einer Zersiedelung führen, damit das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen und somit gegen die bestehende Landschaftsschutzverordnung verstoßen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist auch deswegen im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, weil sie nicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bzw. das angebliche städtebauliche Hauptziel nicht zu erfüllen vermag. Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan wird der Ortsteil Fischhausen bis auf das bereits existierende Sondergebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht auch der tatsächlichen Prägung des Gebiets. Ginge es hier bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung tatsächlich um das städtebauliche Ziel, die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen zu schützen, so steht die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung diesem Ziel diametral entgegen. Mit der Planänderung werden gerade landwirtschaftlich geprägte Flächen - die überdies im Landschaftsschutzgebiet liegen - vernichtet bzw. ihres Schutzes beraubt, um dort eine neue, gewerbliche Nutzung entstehen zu lassen, die nicht nur die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs sondern auch die Errichtung einer privaten Betriebsleiterwohnung umfasst. Ferner soll ausweislich der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung mit dem dargestellten, neuen Sondergebiet südlich der Fischhauser Straße an das bestehende Fremdenverkehrsgebiet nördlich der Fischhauser Straße angeschlossen werden. Dafür eignet sich jedoch die Lage des neuen Sondergebiets überhaupt nicht. Es bildet schon keine räumliche Einheit mit dem bestehenden Fremdenverkehrsgebiet, sondern liegt versetzt und isoliert auf der anderen Seite der Fischhauser Straße. Darüber hinaus durchbricht es die natürliche Grenze, die die landwirtschaftlichen Flächen als Außenbereich zur vorhandenen Bebauung entlang der B307 bilden. Hinzukommt, dass es sich bei dem bestehenden Sondergebiet „Fremdenverkehr“ auch um keine geeignete Siedlungseinheit für die

Anbindung neuer Siedlungsflächen handelt, worauf bereits auch die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme gegenüber dem Markt Schliersee im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit Verweis auf das Landesentwicklungsprogramm hingewiesen hatte.

Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Baudenkmals Fischhauser Str. 1 durch die Darstellung eines neuen, unmittelbar angrenzenden Sondergebiets für Fremdenverkehr:

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist nicht erkannt worden, dass das neue Sondergebiet für Fremdenverkehr unmittelbar neben dem Baudenkmal auf dem Grundstück Fischhauser Str. 1 (Flst. 1266) entstehen soll und erhebliche, nachteilige Wirkungen auf das Baudenkmal hat. Auf dem Grundstück unserer Mandantschaft befindet sich ein historisches Fischmeisterhaus. Bei diesem handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), das in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird (siehe anliegenden Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.09.2016, Aktennummer D-1-82-131-40). Für ein solches Baudenkmal gibt es gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG einen gesetzlichen Schutzbereich, wenn in seiner Nähe eine Anlage errichtet werden soll, die nachteilige Wirkungen auf sein äußeres Erscheinungsbild haben kann. Dabei genügt es, dass die Anlage das Erscheinungsbild des Denkmals auch nur beeinflussen kann, also wenn sie gleichzeitig mit diesem wahrgenommen werden könnte (vgl. Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 6 Rn. 16 ff.). Dies ist hier der Fall. Direkt neben dem denkmalgeschützten Fischmeisterhaus auf dem Grundstück unserer Mandantschaft wird für die bislang unbebauten Flächen mit den Flurnummern 1283/1, 1283/2 und 1283/3 ein Sondergebiet dargestellt, welches die Bebauung für ein Gästehaus mit 8-10 Zimmern und Betriebsleiterwohnung und entsprechend für die Gästehausnutzung groß dimensionierten Garagen/Stellplätzen ermöglichen soll. Diese Fremdenverkehrsnutzung würde - auch hinsichtlich ihrer Lage und vor allem auch ihrer Dimension - dazu führen, dass sie gleichzeitig von außen mit dem Baudenkmal wahrgenommen und dessen denkmalgeschütztes historisches Erscheinungsbild beeinträchtigen würde. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Hier wurde jedoch in der Beschreibung des Plangebiets auf Seite 2 ff. der Begründung zur Änderung des Bauleitplans nicht einmal die Existenz des Baudenkmals erwähnt. Allein im Umweltbericht wird sie kurz genannt, jedoch ohne Untersuchung bzw. Auseinandersetzung der Auswirkungen des neuen Sondergebiets für Fremdenverkehr auf das Baudenkmal.

Baubeginn und Vorgehensweise:

Abschließend möchten wir anmerken, dass mit der Errichtung des Beherbergungsbetriebs mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1283/3 bereits begonnen worden ist, ohne dass eine Nachbarbeteiligung gemäß der Bayerischen Bauordnung erfolgt wäre. Insbesondere hat die Bauherrin - unter Verletzung von Art. 58 Abs. 3 Satz 2 BayBO - bis heute unsere Mandantschaft nicht von dem Bauvorhaben benachrichtigt, geschweige denn die entsprechenden Bauunterlagen vorgelegt.“

GR Dürr vertritt die Meinung, dass, entgegen dem vorliegenden Abwägungsvorschlag, das vorgesehene Baugrundstück nicht zu zwei Seiten an bebaubare Flächen angrenzen würde. Vielmehr grenze dies an nicht gesicherten Erschließungsflächen an.

Der Marktgemeinderat wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

für den Beschluss: 13

gegen den Beschluss: 5

**Entgegen der Einschätzung der RAin Stöppler fehlt es nicht an der Erforderlichkeit und der Geeignetheit der Bauleitplanung im Hinblick auf die Festsetzung eines neuen Sondergebiets für Fremdenverkehr. Schliersee ist bereits seit dem 19. Jahrhundert ein Tourismusort. Die Übernachtungszahlen steigen bei sinkenden Bettenzahlen. Ziel der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die bestehenden Nutzungen, die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, zu schützen und zu sichern und aber auch die Ziele des Fremdenverkehrs weiter zu fördern. Daher soll der Bestand erfasst und gemäß seinen tatsächlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan dargestellt werden (Dorfgebiet, Mischgebiet). Darüber hinaus sollen weitere Grundstücke einbezogen und wie nördlich der Fischhauser Straße als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt werden. Ziel ist es, den Tourismus in der Gemeinde Schliersee weiter zu stärken, indem die Möglichkeit geschaffen wird, einen Beherbergungsbetrieb mit ca. 8 – 10 Gästezimmern in Seenähe entstehen zu lassen.**

**Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ – wie nahezu der gesamte Ortsbereich von Schliersee. Ausnahmen vom Bauverbot in diesem Gebiet können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden. Für eine Ausnahme sprechen die Kleinflächigkeit des Vorhabens auf einem Grundstück, das zu zwei Seiten an bebaute Flächen (getrennt durch Erschließungsflächen) angrenzt, sodass fast eine Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils besteht. Die Untere Naturschutzbehörde wird aus diesem Grund gemäß Stellungnahme vom 01.04.2016 die Bauleitplanung aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich mittragen und hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG für das Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt.**

**Im Hinblick auf die Bedenken zur Zersiedelung der Landschaft und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird auf die Beurteilung der Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 10.03.2016 zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Danach verfügt der vorhandene bauliche Bestand von Fischhausen über das nötige bauliche Gewicht, um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP darzustellen. In der Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Empfehlung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde neben der Darstellung des Gästehauses als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ auch der bauliche Bestand von Fischhausen entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Das ge-**

plante Vorhaben liegt zudem an einer bestehenden Erschließungsstraße (Fischhauser Straße) in direkter Anbindung an die bestehende Bebauung, eine Zersiedelung der Landschaft kann nicht erkannt werden.

Der Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst auch das Baudenkmal (D-1-82-131-140) auf dem Grundstück FINr. 1266, jedoch berührt die Änderung den schützenswerten Baubestand in keiner Weise. Das geschützte Gebäude wird als sog. „Fischmeisterhaus als verputzter bzw. verschindelter Blockbau mit Walmdach und Außentreppe“ in der Beschreibung der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmal geführt und bleibt auch weiterhin als solches unverändert bestehen. Das Baudenkmal wird in seinem Typus und seiner Bausubstanz in keiner Weise durch die vorliegende Planung verändert. Die städtebauliche Lage des Baudenkmals, wie die Nähe zum Schlierseeufer, die in Zusammenhang mit dem Bautypus Fischmeisterhaus steht, bleibt ebenfalls weiterhin unverändert erhalten, wie auch die direkte Lage an der Fischhauser Straße. Zudem unterliegt das geplante Vorhaben den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee, d. h. das geplante Gebäude wird sich in seinen Ausmaßen und in der Gestaltung in die Umgebung einfügen und der ortsüblichen Gestaltung entsprechen, so dass eine optische Beeinträchtigung hier nicht erkennbar ist. Die zuständige Fachbehörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Vorbehalte gegenüber der Planung entgegengebracht. Die künftige Lage des Denkmals in einem gemäß Flächennutzungsplan festgesetzten Mischgebiet steht nicht im Widerspruch zur Denkmaleigenschaft.

Die auf dem Grundstück 1283/3 geplante Errichtung eines Beherbergungsbetriebs bedarf keiner Genehmigung, da die Voraussetzungen des Artikel 58 Bayerische Bauordnung (Genehmigungsfreistellung) erfüllt sind. In Art. 58 BayBO ist vorgesehen, dass der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke vom Bauvorhaben benachrichtigt. Dies ist inzwischen geschehen.

GR Dürr stimmt gegen den Beschluss.

Die von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen, insbesondere der Regierung von Oberbayern und der Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen wurden bereits in der Sitzung vom 21.09.2016 abgewogen.

für den Beschluss: 13

gegen den Beschluss: 5

**Der Marktgemeinderat Schliersee stellt die 36. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Fischhausen“ mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 21.06.2016 fest.**

GR Dürr stimmt gegen den Beschluss.

1. Bgm. Schnitzenbaumer nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 006	anwesend: 19	für den Beschluss: 15	gegen den Beschluss: 4
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

**Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Breitensteinstraße/Katherhack“; Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 1427/2, Anwesen Breitensteinstraße 30**

Das geplante Vorhaben wurde in der Sitzung des Bauausschusses Schliersee vom 22.12.2016 vorgestellt. Da es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Breitensteinstr. /Katherhack“ liegt und den Festsetzungen widerspricht, wurde zunächst das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Gleichzeitig empfiehlt der Bauausschuss dem Marktgemeinderat zur Realisierung des Vorhabens den Bebauungsplan zu ändern. Dazu könnten die Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 61 „Hagenberg-/Breitensteinstraße“ Anwendung finden.

Für GR Weitl stellt sich die Frage, warum der Markt Schliersee auf dem Grundstück ein zusätzliches Wohnhaus ermöglichen soll. Nach Ansicht von GR Weitl handelt es sich um die grundsätzliche Problematik der Nachverdichtung im Ortsteil Neuhaus. GR Weitl spricht sich dafür aus, die Struktur von Neuhaus zu erhalten. Eine maßvolle Nachverdichtung solle allenfalls nur für Einheimische gestattet werden. GR Weitl weist zudem darauf hin, dass die Größe des bestehenden Wohnhauses erst durch eine damalige Bebauungsplanänderung ermöglicht wurde. Nun wird ein zusätzliches Wohnhaus beantragt.

GR Mödl stellt klar, dass es keinen Rechtsanspruch auf die Änderung des Bebauungsplans gibt. Jedoch sollte berücksichtigt werden, dass im Umfeld dieses Bebauungsplans eine dichtere Bebauung vorhanden ist.

GR Höltschl J. spricht sich grundsätzlich für eine Nachverdichtung im Innenbereich aus; diese sei gegenüber einer Bebauung im Außenbereich bzw. einer Bebauung am Rand des Innenbereichs zu bevorzugen.

GRin Leitner A. weist darauf hin, dass sich aufgrund der gestiegenen Grundstückspreise kaum mehr Jemand die großen Grundstücke leisten kann. GRin Leitner A. spricht sich grundsätzlich für den Strukturertalt in Neuhaus aus. Im Bereich dieses Bebauungsplans bietet sich jedoch die gewünschte Nachverdichtung mit der damit verbundenen Bebauungsplanänderung an.

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. 1427/2 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Breitensteinstraße/Katherhack“. Die vorliegende Planung ist nicht zwingend Grundlage der Planung. Die Bebauungsplanänderung erfolgt unter der Bedingung, dass zu**

**Lasten des zusätzlichen Wohnhauses eine Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek und ein Ankaufsrecht zu Gunsten des Marktes Schliersee bestellt wird. Der Antragsteller hat die Kosten des Änderungsverfahrens zu tragen.**

Lfd. Nr. 007	anwesend: 19	für den Beschluss: 18	gegen den Beschluss: 1
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

**Änderung Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“; Antrag auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16 – Änderungs- und Billigungsbeschluss**

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“. Die Satzung wurde 2003 erlassen, um die Bebauung des Anwesens Maxlrainerweg 17 zu realisieren. Dazu wurde ein Baufenster auf dem betreffenden Grundstück festgesetzt. Die weiteren Gebäude wurden lediglich mit ihrem genehmigten Bestand aufgenommen mit entsprechend unterschiedlichem Baurecht. Nunmehr wurde dem Bauausschuss am 26.07.2016 für das Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16 ein Antrag auf Umbau und Erweiterung vorgestellt, der aufgrund der geltenden Satzung zunächst abzulehnen war. Der Bauausschuss empfiehlt aber, die Außenbereichssatzung unter anderem mit dem Inhalt einer maßvollen Erweiterung der Geschoßfläche zu ändern.

Zudem möchte der Bauherr das Dach des Gebäudes anheben mit einer Wandhöhe von 7,50 m und Dachneigung von 26° entsprechend der aktuellen Gestaltungssatzung. Ein ähnlich lautender Antrag des Nachbarn wurde vom Bauausschuss am 28.02.2012 abgelehnt mit der Begründung, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befände und zu zwei Seiten an Wiesen anschließe. Ein neues Gebäude solle sich einfügen und nicht größer bzw. höher als die Umgebung wirken. Die maximale Traufhöhe habe sich entsprechend dem Bestand zu richten.

Auf Vorschlag des mit der Änderung der Satzung beauftragten Planers, Herrn Holzer, wurde inzwischen die Wandhöhe aller vorhandenen Gebäude ermittelt. Neben der Erhöhung der Geschoßfläche bei Gebäude Maxlrainerweg 16 wird vorgeschlagen, aufgrund der Ergebnisse nun auch die Wandhöhe und Dachneigung für den Geltungsbereich festzusetzen.

GR Guggenbichler weist auf die Außenbereichslage hin; daher sind bei diesem Bauvorhaben strengere Maßstäbe anzusetzen. Aufgrund der exponierten Lage bedarf es einer genauen Überprüfung. Hierzu sind ein Geländeschnitt vorzulegen und der Vergleich zwischen dem Bestand und dem Vorhaben visuell darzustellen.

GR Weitl weist darauf hin, dass sich die Bestandsgebäude ins Gelände einfügen. Die beantragte Wandhöhe ist für GR Weitl nicht mehr verträglich. Für GR Weitl stellt sich die Frage, warum eine höhere Wandhöhe in diesem Außenbereich genehmigt werden soll; Vorhaben im Innenbereich müssen die festgelegte Wandhöhe von 6,35 m einhalten. GR Weitl spricht sich grundsätzlich für eine Gleichbehandlung aller Bauwerber aus.

GRin Dr. Seidenfus bringt in Erinnerung, dass mit der Außenbereichssatzung bewusst der Gebäudebestand aufgenommen wurde. Mit dieser Außenbereichslage muss sensibel umgegangen werden. GRin Dr. Seidenfus spricht sich ebenfalls dafür aus, dass zunächst eine Darstellung Bestand-Bauvorhaben zur weiteren Beurteilung vorgelegt wird.

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, die Beschlussfassung über den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1492/4, Anwesen Maxlrainerweg 16 zurückzustellen. Für die genaue Beurteilung dieses Bauvorhabens bzw. die hierzu erforderliche Änderung der Außenbereichssatzung „Maxlrainerweg“ sind weitere Unterlagen (detaillierte Geländeschnitte, Visualisierung des Bestands und des geplanten Bauvorhabens) vorzulegen.**

Lfd. Nr. 008	anwesend: 19	für den Beschluss: 1	gegen den Beschluss: 18
--------------	--------------	----------------------	-------------------------

**Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1396/2, Anwesen Bodenschneidstraße 5**

Beantragt ist der Erlass einer Ortsabrundungs- bzw. Einbeziehungssatzung für das mit einem Beherbergungsbetrieb (ehemals Hotel-Pension Schwarzdrossel) bebaute Grundstück FINr. 1396/2, Bodenschneidstraße 5 zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mit Garage auf der südlichen Grundstücksteilfläche.

Es handelt sich um ein westlich der Bodenschneidstraße gelegenes Grundstück mit einer Fläche von ca. 4070 qm. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, Almen und Felsregion ausgewiesen. Das Grundstück ist baurechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Es grenzt direkt an die Bodenschneidstraße, die Erschließung ist gesichert. Östlich der Bodenschneidstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Bodenschneidstraße“.

Ein nahezu identischer Antrag des Vorbesitzers wurde in der Sitzung des Bau- und Werksausschusses im Jahr 1979 aus grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt. Lediglich die Zustimmung zur Errichtung eines kleineren Anbaus am bestehenden Gebäude wurde in Aussicht gestellt.

Auf Nachfrage von GR Guggenbichler informiert die Marktverwaltung darüber, dass für das Anwesen keine Nutzungsänderung genehmigt wurde, aber das Anwesen bereits seit Jahrzehnten als Wohnhaus genutzt wird.

Nach eingehender Diskussion besteht grundsätzlich darüber Einvernehmen, dass dieses Außenbereichsgrundstück keiner weiteren Bebauung zugeführt werden soll.



**Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt mit 1 zu 18 Stimmen über den Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1396/2, Anwesen Bodenschneidstraße 5 und den hierzu erforderlichen Erlass einer BauGB-Satzung ab. Der Antrag ist aufgrund dieser Abstimmung abgelehnt.**

Lfd. Nr. 009	anwesend: 20	für den Beschluss: 14	gegen den Beschluss: 6
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **Behandlung der Anregungen aus der vergangenen Bürgerversammlung**

Am 10.11.2016 fand im Forum der Vitalwelt Schliersee die Bürgerversammlung 2016 statt. Zur Bürgerversammlung lagen sechs schriftliche Anträge bzw. Anfragen vor. Aus der Bürgerversammlung wurden einzelne Anfragen und Anregungen von Schlierseer Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen.

Dem Marktgemeinderat Schliersee liegt die Niederschrift über die Bürgerversammlung vom 10.11.2016 zur Kenntnisnahme vor. Eine Entscheidung durch den Marktgemeinderat Schliersee in eigener Zuständigkeit ist, mit Ausnahme des Antrags von Herrn Thomas Mühlbauer auf Erstellung eines Kostenvergleichs zwischen dem geplanten Anbau an das Heimatmuseum Schliersee einschließlich 2-gruppigen Kindergarten und einer Sanierung der ehem. Schule Schliersee, nicht erforderlich. Dem Marktgemeinderat Schliersee wird Antrag von Herrn Mühlbauer vom 09.11.2016 zur Bürgerversammlung 2016 zur Kenntnis gebracht.

Die Marktverwaltung informiert darüber, dass Herr Mühlbauer im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit zwischenzeitlich der Kommunalaufsicht am Landratsamt Miesbach eine Eingabe vorgelegt hat. Aufgrund dieser Eingabe wurde vom Markt Schliersee der Kommunalaufsicht der Werdegang im Zusammenhang mit dem geplanten Anbau an das Heimatmuseum Schliersee vorgetragen.

Über den Anbau an das Heimatmuseum Schliersee wird im Marktgemeinderat Schliersee bereits seit mehreren Jahren diskutiert. In der Sondersitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 20.06.2016 bestand darüber Einvernehmen, dass der Anbau an das Heimatmuseum als erster Schritt der Neugestaltung der Ortsmitte von Schliersee baldmöglichst realisiert werden sollte. Hierzu sollte ein Konzept für die künftigen Nutzungen im Erweiterungsbau erarbeitet werden. Die Einrichtung eines 2-gruppigen Kindergartens war zu diesem Zeitpunkt noch nicht Gegenstand der Diskussion. In der gleichen Sondersitzung wurde ebenfalls erörtert und festgelegt, dass ein Abbruch des ehem. Schulgebäudes frühestens möglich ist, wenn der Museumsanbau fertiggestellt ist. In der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 19.07.2016 wurden im Zusammenhang mit der Bedarfsanerkennung für eine zusätzliche Kleinkindgruppe und einer zusätzlichen Regelgruppe erstmals Standortalternativen für die Einrichtung einer zusätzlichen Kindergartengruppe erörtert. In der Sitzungsfortsetzung vom 28.07.2016 wurde die Bedarfsanerkennung für eine zweite zusätzliche Regelgruppe behandelt. Im Rahmen dieser Diskussion wurden insgesamt 5 mögliche Standorte für die Unterbringung von zwei zusätzlichen Kindergartengruppen vorgeschlagen.

Der Bedarf für eine zweite zusätzliche Regelgruppe wurde in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 21.09.2016 anerkannt. In gleicher Sitzung wurde nach umfassender Erörterung der Alternativstandorte vom Marktgemeinderat Schliersee festgelegt, den 2-gruppigen Kindergarten im geplanten Anbau an das Heimatmuseum zu realisieren. Die Verwaltung und der beauftragte Planer wurden mit allen erforderlichen Schritten beauftragt, damit nach Möglichkeit die zeitgerechte Nutzungsaufnahme des Kindergartens zum 01.09.2017 erfolgen kann.

Die Freigabe der Entwurfsplanung mit Kostenschätzung des Architekturbüros Wegmann erfolgte in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 18.10.2016. Der Marktgemeinderat wurde in der darauffolgenden öffentlichen Sitzung vom 22.11.2016 umfassend über die Genehmigungsplanung mit der dazugehörigen Kostenberechnung, sowohl für den Anbau an das Heimatmuseum, sowie für die Sanierung der Turnhalle Schliersee/Mehrzweckraum Kindergarten informiert.

Die Kostenberechnung für den Anbau an das Heimatmuseum einschließlich integriertem 2-gruppigen Kindergarten endet mit Gesamtkosten in Höhe von 3.113.160 €. Hierbei handelt es sich um Brutto-Gesamtkosten, d. h. einschließlich sämtlicher Gewerke und Ausstattung, Baunebenkosten sowie Umsatzsteuer. Der Anteil für den 2-gruppigen Kindergarten beträgt hierbei 1.208.789 €.

Der beauftragte Planer, Herr Architekt Johannes Wegmann hat dem Marktgemeinderat Schliersee in seiner Sitzung vom 22.11.2016 darüber informiert, dass eine Sanierung des Gebäudes der ehem. Schule Schliersee ebenfalls untersucht wurde. Herr Wegmann hat darauf hingewiesen, dass bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes viele Aspekte zu berücksichtigen seien. Insbesondere sind die aktuellen Vorgaben zum Wärmeschutz, Brandschutz, Statik, etc. zu berücksichtigen. Die Erneuerung von Fenstern, Böden, etc. ist keinesfalls ausreichend, nachdem es sich hierbei baurechtlich um einen sog. Sonderbau handelt. Aufgrund des Volumens des Bestandsgebäudes müssten in die Hülle neue Strukturen implementiert werden. Nach den überschlägigen Ermittlungen durch das Architekturbüro Wegmann ist mit Kosten für die Sanierung in Höhe von ca. 3,8 Mio. € zu rechnen. Bei diesen Ermittlungen wurde von der Integration eines 2-gruppigen Kindergartens im Erdgeschoss, Vereinsräumen im Obergeschoss und Wohnungen im Dachgeschoss ausgegangen. Bei der Kostenschätzung für das Obergeschoss und das Dachgeschoss wurde vom einfachsten Ausbaustandard ausgegangen.

Für GR Dürr sind die vorliegende Kostenberechnung für den Anbau an das Heimatmuseum und die Kostenschätzung für die Sanierung des Gebäudes der ehem. Schule Schliersee nicht vergleichbar.

GR Dr. Dombrowsky beantragt die Beschlussfassung über den Abbruch der ehem. Schule Schliersee in der kommenden Marktgemeinderatssitzung.

Der Vorsitzende bringt in Erinnerung, dass die Entscheidung für den Anbau an das Heimatmuseum unabhängig von dem weiteren Vorgehen im Zusammenhang mit der ehem. Schule Schliersee getroffen wurde. Die beiden Objekte sollen daher auch weiterhin nicht vermischt werden. Der Abbruch der ehem. Schule Schliersee wurde

in der Arbeitssitzung zur Neugestaltung der Ortsmitte von Schliersee ins Auge gefasst. Eine Umsetzung ist jedoch nicht vor einer vorherigen Beschlussfassung in öffentlicher Marktgemeinderatssitzung möglich.

GRin Leitner A. weist nochmals darauf hin, dass die Kostenberechnung in Höhe von ca. 3,1 Mio. € (Bruttogesamtkosten) den Museumsanbau insgesamt beträgt; der Kostenanteil für den integrierten 2-gruppigen Kindergarten beträgt ca. 1,2 Mio. €. Weiterhin bringt GRin Leitner A. in Erinnerung, dass das Erdgeschoss im geplanten Museumsanbau (künftiger Kindergarten) so ausgeführt wird, dass ggf. zukünftig auch eine anderweitige Nutzung des Erdgeschosses möglich ist. Nach Ansicht von GRin Leitner A. sollte dies deutlich klargemacht werden.

GR Weitzl schließt sich grundsätzlich den Ausführungen von GRin Leitner A. an. Für GR Weitzl wurde anscheinend bei dem Prozess nicht die Bevölkerung mitgenommen. GR Weitzl bringt in diesem Zusammenhang die Aktivitäten des Arbeitskreises Ortsmitte in der Vergangenheit in Erinnerung.

GR Guggenbichler bringt in Erinnerung, dass im Rahmen der stattgefundenen Bürgerbefragung zur Neugestaltung der Ortsmitte Schliersee nur knapp 300 Rückmeldungen eingegangen sind. Nachdem in dieser Angelegenheit bereits im Marktgemeinderat keine einstimmige Meinung vorhanden ist, bestehen in der Bevölkerung erst recht unterschiedliche Vorstellungen. Grundsätzlich kann GR Guggenbichler einer Verwertung der ehem. Schule bzw. des Grundstücks nur zustimmen, falls eine Nutzung erfolgt, die für den gesamten Ort einen Mehrwert darstellt.

GR Höltschl J. appelliert an die Marktgemeinderatsmitglieder als gewählte Vertreter, Verantwortung zu übernehmen und Entscheidungen zu treffen.

GR Dr. Mayer-Huber merkt zum Thema „Bevölkerung mitnehmen“ an, dass auf die Bürgerbefragung nur knapp 300 Rückmeldungen eingegangen sind. Eine Sanierung der ehem. Schule erachtet GR Dr. Mayer-Hubner als sehr teure Notlösung und als Knebel für die Neugestaltung der Ortsmitte von Schliersee. GR Dr. Mayer-Hubner spricht sich daher für einen Abbruch der ehem. Schule Schliersee zum gegebenen Zeitpunkt aus.

Der Vorsitzende bringt nochmals das Ergebnis der Bürgerbefragung im Jahre 2013 zu der Frage Schulhausabbruch in Erinnerung. Hierbei haben sich 193 für und 91 gegen den Abbruch ausgesprochen.

GRin Dr. Seidenfus sieht derzeit keinen Diskussionsbedarf im Zusammenhang mit dem Abbruch der ehem. Schule Schliersee; derzeit liegen keine neuen Argumente vor.

GR Kieninger weist darauf hin, dass die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten für die ehem. Schule ca. 50.000 € betragen; diese könne sich die Gemeinde auf Dauer nicht leisten.

GR Mödl unterstützt den Antrag von GR Dr. Dombrowsky. Der Marktgemeinderat sollte bald die Entscheidung treffen, ob und falls ja, wann die ehem. Schule abgebrochen wird. Nach der Beschlussfassung sollte dann die Diskussion endgültig beendet sein.

**Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt mit 14 zu 6 Stimmen über den Antrag von GR Dr. Dombrowsky ab. Der Antrag ist aufgrund dieser Abstimmung angenommen. Im Rahmen der kommenden Marktgemeinderatssitzung erfolgt die Abstimmung über den Abbruch des Objekts Lautererstraße 8 (ehem. Schule Schliersee).**

Lfd. Nr. 010	anwesend: 20	für den Beschluss: 20	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

#### **Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen**

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gemäß der Anlage 1.**

Lfd. Nr. 011	anwesend: 20	für den Beschluss: 20	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

#### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 13.12.2016**

GR Weitzl bittet zur lfd. Nr. 274 um eine Ergänzung zu seinem Wortbeitrag. Von GR Weitzl wurde die Frage gestellt, mit welchen Kosten der Schlierseer Bürger bezüglich der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet Breitenbach belastet wird.

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 13.12.2016.**

Lfd. Nr. 012	anwesend: 20		ohne Beschluss
--------------	--------------	--	----------------

#### **Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters**

Der Vorsitzende informiert über den aktuellen Sachstand im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Sporthalle Neuhaus. Nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes in der Normenkontrollsache wurde von den Klägern Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingereicht. Weiterhin steht die Entscheidung über die vom gleichen Kläger eingereichte Klage vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München gegen die Baugenehmigung aus.

Dem Markt Schliersee liegt zwischenzeitlich ein Ergänzung des Landratsamtes Miesbach zu der Baugenehmigung vor. Hierbei erfolgten Konkretisierungen zu den immissionsschutzrechtlichen Auflagen aufgrund der Hinweise im Normenkontrollverfahren. Bei der Gebietsbeurteilung wird weiterhin von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

Lfd. Nr. 013	anwesend: 20		ohne Beschluss
--------------	--------------	--	----------------

**Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Schliersee**

GR Dürr bittet um Auskunft, warum im Rahmen der kommenden Bauausschusssitzung am 31.01.2017 Tagesordnungspunkte hinsichtlich Satzungen nichtöffentlich behandelt werden.

Der Vorsitzende informiert darüber, dass es sich bei den Tagesordnungspunkten jeweils um eine Vorberatung durch den zuständigen Bauausschuss Schliersee handelt.

**ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG**

Schliersee, den 30.01.2017

Vorsitzender:

Schriftführer:

Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Alkofer

Sitzung vom 22.11.2016

264 Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstraße“; erneute Auftragsvergabe Fertigung Bebauungsplanentwurf

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, den Auftrag über die Fertigung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 76 „Waldschmidt-/Krettenburgstraße“ an den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu vergeben.

266 Liegenschaftsangelegenheit; Veräußerung Erbbaurechtsgrundstück Kameterstraße 11 c

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Veräußerung des Grundstücks FINr. 1593/12, Anwesen Kameterstraße 11 c an Herrn Thomas Kollmann zu dem angebotenen Verkaufspreis in Höhe von insgesamt 331.800 €. Der Erste Bürgermeister wird zur Beurkundung des entsprechenden Grundstückskaufvertrages ermächtigt.

268 Finanzangelegenheit; Auswirkungen der aktuellen Negativzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) auf die Zinsgeschäfte; Auflösung von Swapgeschäften und Umwandlung in festverzinsliche Kommunalkredite

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt der Umwandlung der Derivate und variablen Kredite gegen festverzinsliche Kommunalkredite zu und ermächtigt die Marktverwaltung die Verträge abzuschließen.

269 Finanzangelegenheit; Ablauf Zinsbindungen bei diversen Darlehensverträgen - Umschuldung

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Umschuldung der auslaufenden Darlehen zum 30.12.2016, 31.01.2017 und 30.08.2017 in ein festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Tilgungshöhe und ermächtigt die Marktverwaltung die Zinssicherung abzuschließen.

270 Notariatsangelegenheit; Straßengrunderwerb Grundstück FINr. 1419/20 T an der Raukopfstraße und Bestellung Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrechte

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt dem Lösungsvorschlag der Marktverwaltung hinsichtlich der Straßengrundabtretung aus dem Grundstück FINr. 1419/37, der Dienstbarkeitsbestellung Erstwohnsitzbindung mit Sicherungshypothek zu Lasten des Grundstückes FINr. 1419/37 sowie der Eintragung eines Geh- und Fahrrechts und der erforderlichen Leitungsrechte zu Lasten des Grundstücks FINr. 1419/29 zu.

272 Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.10.2016

Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.10.2016.