

**Niederschrift**  
**über die**  
**Sitzung des Marktgemeinderates**  
**Schliersee**  
**v o m 26. September 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 Dürr	GR Mödl
GR Guggenbichler	GRin Pohlus
GR Höltschl E.	GR Schauer
GR Höltschl J.	GRin Dr. Seidenfus
GR Kieninger	GR Sprenger
GR Krogoll	GR Waas
GRin Leitner A.	GR Weidl
GR Leitner M.	2. Bgm. Wunderle
GR Markhauser	GR Zeindl

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlten:

-/- -/-

Unentschuldigt fehlten:

-/- -/-

Persönliche Beteiligung (Art. 49 GO):

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Krogoll	225, 229, 238	GRin Dr. Seidenfus	225
GR Leitner M.	230	1. Bgm. Schnitzenbaumer	239
GR Kieninger	237		

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

Abwesenheit:

Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.	Gemeinderatsmitglied	Beschl.Nr.
GR Markhauser	225 - 228 teilw.	GR Waas	230
GR Weidl	237 - 253		

## **I. ÖFFENTLICHE SITZUNG:**

Lfd. Nr. 225	anwesend: 18	für den Beschluss: 15	gegen den Beschluss: 3
<p><b>33. Änderung Flächennutzungsplan „Breitenbach“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Wiederholung der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Feststellungsbeschluss</b></p> <p>Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans „Breitenbach“ Holzwerk Fichtner in der Fassung vom 15.03.2016 wurde in der Zeit vom 18.05.2016 bis 17.06.2016 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Flächennutzungsplanänderungsentwurf am 11.05.2016 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt. In der Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 21.06.2016 erfolgten die Abwägung der von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ging keine Äußerung ein.</p> <p>Nach Abschluss des Änderungsverfahrens mit Feststellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat Schliersee am 21.06.2016 wurde die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im März 2017 zur Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Miesbach vorgelegt. Im Rahmen des Verfahrens wurde mit Schreiben vom 22.05.2017 festgestellt, dass neben Formfehlern in der Bekanntmachung auch die Darstellung der Baufläche bzw. Baugebiet des Sondergebiets unvollständig sei. Im Ergebnis sei der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen und widerspreche weiter § 11 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich der Darstellung des Sondergebiets. Daher sei die Genehmigung zu versagen.</p> <p>Entsprechend dem Vorschlag zur Heilung wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung überarbeitet und ein „SO Nahwärmeversorgung“ konkretisiert. Der überarbeitete Entwurf wurde in der Sitzung vom 18.07.2017 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.</p> <p>Die Wiederholung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.08.2017 bis 20.09.2017. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p> <p><b>Der Marktgemeinderat Schliersee stellt die 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Breitenbach“ Holzwerk Fichtner mit Erläuterungsbericht in der Fassung vom 14.09.2017 fest.</b></p> <p>GR Dürr stimmt dagegen.</p>			

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

Lfd. Nr. 226	anwesend: 20		
--------------	--------------	--	--

**Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss**

Der Planentwurf mit Begründung des Bebauungsplans Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ in der Fassung vom 21.03.2017 wurde in der Zeit vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 02.05.2017 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Wohnungseigentümergeinschaft Kirchbichlweg 10 - 16c, vertreten durch Langgartner & Partner Rechtsanwälte

„Im Namen und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir folgende Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“, welcher die Grundstücke mit der FINrn. 366 und 366/7 umfasst:

**1. Antragsberechtigung der WEG:**

Die Möglichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft Einwendungen im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einzulegen steht im Hinblick auf § 10 Abs. 6 WEG, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer teilrechtsfähig ist und vor Gericht klagen kann, nicht die Frage (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20.11.2009, OVG 2 A 19.07).

**2. Verstoß gegen Landschaftsschutzgebiet**

Die Bauleitplanung ist deshalb unwirksam, weil die beiden erfassten Grundstücke im Geltungsbereich der Landschaftsgebietsverordnung „Schliersee und Umgebung“ liegen, in dem an sich ein Bauverbot besteht. Dem steht eine bauplanungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet Fremdenverkehr entgegen. Dies gilt umso mehr, als durch den Bebauungsplan neue Bettenkapazitäten in Form von Ferienwohnungen geschaffen werden sollen. Ziel der Gemeinde ist es die touristischen Ziele zu stärken und zu erhalten und diese in der städtischen Entwicklung umzusetzen (vgl. Punkt 3 der Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans). Dem steht die in dem Plangebiet bereits vorhandene Bebauung nicht entgegen. Diese stellt zwar bereits einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet dar, durch den in Aufstellung

befindlichen Bebauungsplan soll, wie soeben aufgezeigt worden ist, die Fremdenverkehrsnutzung aber intensiviert werden. Dies entspricht nicht der Landschaftsschutzverordnung.

### 3. Verstoß gegen § 11 BauNVO

Gemäß der Festsetzung 2.1 des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wird ein Sondergebiet Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Gemäß 2.2 sind Ferienwohnungen, Hotelappartements, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige fremdenverkehrsdienliche Nutzungen und –anlagen zulässig. Gemäß 2.3 ist die Dauerwohnnutzung von Gebäuden, wenn diese 30 % der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO auf dem Baugrundstück nicht übersteigt und die Zweckbestimmung eines Sondergebiets für fremdenverkehrsdienliche Nutzung gewahrt bleibt, ausnahmsweise zulässig. Die Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits steht nicht in Widerspruch zu den Wertungen der §§ 3, 4, 10 BauNVO. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist zwar nur dann zulässig, wenn sich die Verträglichkeit der Nutzungen aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt (vgl. BVerwG, Urt. V. 28.05.2009 – CN 2.08 -, juris Rn. 15 – BVerwGE 134, 117 = BRS 74 Nr. 75; Urt. V. 11.07.2013 – 4 CN 7.12 -, juris Rn. 12 = BVerwGE 147, 138 = BauR 2013, 1992), das hier jedoch der Fall, und zwar auch in Bezug auf die Kombination von Ferien- und Dauerwohnungen. Die Festsetzung der Kombination von Ferienwohnungen zu den Dauerwohnungen muss aber eindeutig sein. Sie muss Ausdruck in einer Höchstzahl für die errichtungsfähigen Wohnungen finden. Im Vordergrund steht daher die Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Zulässig ist aber auch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgröße der Baugrundstücke. Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; danach kann der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen. Zulässig ist neben der Festsetzung einer absoluten Zahl auch die Festsetzung einer Verhältniszahl bezogen auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungen je Quadratmeter Grundstücksfläche (vgl. BVerwG, Urtl. V. 08.10.1998 – 4 C 1.97 -, juris Rn. 13 ff. = BVerwGE 107, 256 = BRS 60 Nr. 16; Beschl. V. 26.01.2005 – 4 BN 4.05 -, juris Rn. 2), OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 – 1 KN 123/12 -, juris), § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermöglicht aber nicht ein Anknüpfen an die Geschossfläche.“

Auf Nachfrage von GR Mödl informiert die Marktverwaltung nochmals darüber, dass die teilweise vorhandene Dauerwohnnutzung in diesem Bebauungsplangebiet bislang nicht baurechtlich genehmigt ist. Bei den Wohnungen handelt es sich nach wie vor um genehmigte Ferienwohnungen. Für die bestehenden Dauerwohnnutzungen ist jeweils ein Nutzungsänderung zu beantragen, die bis zu dem festgesetzten Höchstmaß von 30 % der Wohnungen genehmigungsfähig sind.

GR Waas stellt fest, dass die bisher gemeldeten Erstwohnsitzinhaber durch den Bebauungsplan nicht schlechter gestellt werden. Mit diesbezüglichen Bebauungsplanfestsetzung wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen.

Auf Nachfrage von GR Krogoll informiert die Marktverwaltung darüber, dass die zulässige 30%ige Dauerwohnnutzung der Bestandssituation entspricht.

GR Dürr bittet um eine genaue Angabe zu der Anzahl der Wohnungen in dem Bebauungsplangebiet sowie die genaue Anzahl der gemeldeten Erstwohnsitze.

GR Weitzl geht davon aus, dass die bisherigen Dauerwohnnutzungen nicht genehmigt sind. Dennoch spricht sich GR Weitzl dafür aus, einen gewissen Bestandsschutz anzuerkennen. Bei den zu beantragenden Nutzungsänderungen sollte den gemeldeten Erstwohnsitzen der Vorzug gegeben werden. Nach Ansicht von GR Weitzl hätte die Gemeinde schon früher reagieren sollen, da diese Situation bereits seit längerem bekannt wäre.

GRin Dr. Seidenfus erachtet die Aufstellung des Bebauungsplans als gute Gelegenheit, die Bestandssituation zu legalisieren. Bei Härtefällen könnten Einzelfallentscheidungen vom Marktgemeinderat getroffen werden.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

#### **zu 1 Antragsbefugnis:**

**Die Antragsberechtigung wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt.**

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

#### **zu 2. Lage im Landschaftsschutzgebiet:**

**Wie bereits in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans beschrieben, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 „Schutz des Schliersees und Umgebung“. Ebenfalls dort beschrieben ist die Unzulässigkeit von der Errichtung von Bauwerken, allerdings können Ausnahmen von dieser Bestimmung in besonderen Fällen zugelassen werden, wie es aller Wahrscheinlichkeit nach auch für die bereits bestehenden Gebäude geschehen ist. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. es besteht dort bereits Baurecht. Der vorliegende, einfache Bebauungsplan schafft zudem kein neues Baurecht, sondern enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach wie vor**

nach § 34 BauGB. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist daher nicht erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde ist dazu bereits im Vorfeld und im Verfahren beteiligt worden. Die Begründung wird gemäß des Abwägungsvorschlags in Bezug auf den Umgang mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung ergänzt.

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**zu 3 Verstoß gegen § 11 BauNVO:**

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets ist in sich widerspruchsfrei und kombiniert „verwandte Nutzungen“. Zutreffend wird ausgeführt, dass auch in untergeordnetem Ausmaß ein Dauerwohnen zulässig sein kann, soweit die Gebietstypik einer Fremdenverkehrsnutzung nicht beeinträchtigt wird. Nicht gefolgt werden kann indes der Einwendung insoweit, als eine konkrete Anzahl von Wohnungen, die dem Dauerwohnen zur Verfügung steht, benannt wird. Auch in anderen Gebietsarten – etwa dem Mischgebiet – ist die konkrete Festlegung des Umfangs einer Wohnnutzung bzw. gewerblichen Nutzung nicht festgelegt. Im Einzelfall muss immer entschieden werden, inwieweit die Gebietstypik gewahrt ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht nur eine quantitative, sondern auch eine qualitative Betrachtung angezeigt erscheint, sodass sich auch aus diesem Grund heraus die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Dauerwohnungen verbietet. Daran ändert sich auch nichts, durch die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden festzusetzen. Vorliegend handelt es sich um eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung, die aus Sicht des Marktes Schliersee nicht über eine Beschränkung der Wohneinheitenanzahl gesteigert werden kann. Ohnehin würde damit die Wohnungsgröße nicht festgelegt werden. Das Zusammenlegen von mehreren Wohnungen wäre möglich, sodass auch insoweit die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten nicht zur Problemlösung geeignet erscheint.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Planung:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 72 umfasst nur noch das Grundstück FINr. 366/7. Damit soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der touristischen Nutzung des Gebiets mittels Festschreibung der hauptsächlich touristischen Nutzung des Gebiets durch Ferienwohnungen gesichert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 0,8 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Geplant ist die Festsetzung im Bebauungsplan als

Sondergebiet „Fremdenverkehr“. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Planungsgebiet ist seit den 1970er Jahren mit einer Appartementanlage mit Ferienwohnungen bebaut. Darüber hinaus ist in einigen Gebäuden seit mehreren Jahren eine Dauerwohnnutzung vorhanden. Um der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen, sollen im Planungsbereich ausnahmsweise auch Dauerwohnnutzungen in bestimmtem Umfang zugelassen werden. Diese Nutzung soll auf max. 30 % der Geschossfläche nach § 20 BauNVO auf dem Baugrundstück beschränkt werden. Um das Entstehen von Zweitwohnungssitzen zu verhindern, soll zudem die Schaffung von Wohneigentum, Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht der Genehmigung unterliegen.

#### Bewertung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass der südliche Teil der Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die geplante Genehmigungspflicht bei der Schaffung von Wohneigentum etc. wird im Sinne des Regionalplanziels B II 5.2 der Region Oberland begrüßt, wonach der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden soll.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird erfolgen. Ein Hinweis auf das Ergebnis dieser wird in die Begründung mitaufgenommen.**

Planungsverband Region Oberland

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

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abwägungsbeschluss bezieht sich auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 04.05.2017.**

Wasserwerk Schliersee

Das betreffende Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung der Marktgemeinde Schliersee angeschlossen. Versorgungsleitungen der öffentlichen Wasserversorgung belasten diese Fläche. Grundstückanschlüsse für die Gebäude Kirchbichlweg 10 bis 16 sowie Löscheinrichtungen sind auf dem Grundstück installiert. Die derzeit bestehende Appartementanlage umfasst momentan 51 Eigentumswohnungen zur Feriennutzung. Der Geltungsbereich umfasst FINr. 366/7 und hat eine Größe von ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Das Flurstück ist bereits seit den 70er Jahren vollständig mit einer Appartementhausanlage bebaut. Aufgrund des Alters von fast 50 Jahren ist zu erwarten, dass die Versorgungs- und Grundstückanschlüsse in absehbarer Zeit erneuert werden müssen. Der Markt Schliersee ist nach „Wasserabgabesatzung des Marktes Schliersee (BGS-WAS)“ Eigentümer dieser Versorgungseinrichtungen. Im Fall einer Sanierung oder Erneuerung der Versorgungseinrichtung für Trinkwasser würde man nur Löscheinrichtungen auf öffentlichen Flächen bevorzugt bereitstellen. Auch auf eine Wasserverteilung durch Versorgungsleitungen auf dem privaten Grundstück würde verzichtet werden. Aus hygienischer Sicht ist die vorhandene Wasserversorgungsanlage aufgrund geringer Entnahmemengen aus den Leitungen nicht unbedenklich. Der „allgemeine Brandschutz“ aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Gemeinde Schliersee ist gewährleistet. Technische Voraussetzungen wie zum Beispiel Löschwasserhydranten zur Brandbekämpfung für die Feuerwehr sind im Bereich des Bauvorhabens in ausreichender Anzahl vorhanden.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bei dem genannten Bebauungsplan ist kein Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.



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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Es bestehen daher keine Einwände. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des nördlich von Westenhofen am Kirchbichl vermuteten früh- bis hochmittelalterlichen abgegangenen Klosters Schliersee. Die genaue Lage des um 779 gegründeten Klosters ist nicht bekannt. Es könnte sich jedoch durchaus im Plangebiet befunden haben. Um eine unbeobachtete Denkmalzerstörung sicher ausschließen zu können bedürfen Bodeneingriffe deshalb in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdg](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdg)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 3 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Der vorgeschlagene Hinweis wird in die Satzung unter dem Punkt Hinweise mit aufgenommen. Zudem erfolgt ein Hinweis mit Erläuterung in der Begründung.**

Landratsamt Miesbach – Bauleitplanung

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB in der vorliegenden Satzung muss sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken, unter A 3. „gesamte Gemeindegebiet“ ist durch „Geltungsbereich“ zu ersetzen.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für seinen Geltungsbereich treffen kann, wird die Formulierung unter Festsetzung A 3 „gesamtes Gemeindegebiet“ in „Geltungsbereich“ geändert.**

Landratsamt Miesbach – Wasserrecht und Bodenschutzrecht

*Hinweis Niederschlagswasser:*

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 oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemein-

gebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise des Fachbereichs Wasserrecht und Bodenschutz werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Energienetze Bayern  
Keine Einwände

Bayernwerk AG  
Keine Einwendungen

IHK für München und Oberbayern  
Der Ausweisung eines Sondergebiets Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO können wir zustimmen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau/Denkmalschutz  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde  
Keine Bedenken

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde  
Keine Äußerung

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“ in der Fassung vom 21.03.2017 einschließlich der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB.**

Im Marktgemeinderat Schliersee besteht darüber Einvernehmen, den Tagesordnungspunkt „Anbau Heimatmuseum Schliersee und Sanierung Turnhalle/Mehrzweckraum Schliersee; Sachstandsbericht“ vorzuziehen, da der anwesende Objektplaner, Herr Architekt Johannes Wegmann einen Anschlusstermin wahrnehmen muss.

Lfd. Nr. 227	anwesend: 20		ohne Beschluss
<p><b>Anbau Heimatmuseum Schliersee und Sanierung Turnhalle/Mehrzweckraum Schliersee; Sachstandsbericht</b></p> <p>Der Vorsitzende begrüßt den beauftragten Objektplaner, Herrn Architekt Johannes Wegmann und bittet diesen um seinen Sachstandsbericht zu den beiden Hochbaumaßnahmen.</p> <p>Herr Wegmann informiert zunächst über die Sanierung der Turnhalle und den Kindergartenmehrzweckraum Schliersee. Die Sanierungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen. Die Sporthalle konnte mit Beginn des neuen Schuljahres wieder in Betrieb genommen werden. Lediglich bei den Umkleiden/Duschen auf der Galerie stehen noch Restarbeiten aus. Die berechneten Kosten für die Sanierung der Turnhalle und des Mehrzweckraums betragen ca. 311.500 €. Nach den aktuellen Ermittlungen des Arch.-Büros Wegmann werden die abschließenden Gesamtkosten ca. 318.200 € betragen. Herr Wegmann weist ausdrücklich darauf hin, dass die Kostenberechnung nicht die Sanierung der Umkleiden und der Einbau von Duschen auf der Galerie beinhaltet. Weiterhin bringt Herr Wegmann in Erinnerung, dass für die Sanierung und künftige Nutzung der Turnhalle als Kindergartenmehrzweckraum eine staatliche Zuwendung in Höhe von ca. 145.000 € gewährt wird.</p> <p>Anschließend bringt Herr Wegmann den aktuellen Sachstand im Zusammenhang mit dem Anbau an das Heimatmuseum Schliersee mit integriertem 2-gruppigen Kindergarten zur Kenntnis. Am 20.09.2017 konnte das Richtfest gefeiert werden. In den kommenden Wochen erfolgt die Installation der Technischen Ausrüstung (Elektro, Lüftung, Heizung, Sanitär, etc.). Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist weiterhin auf Anfang April 2018 terminiert. Bei den weiteren Ausführung wird darauf geachtet, die Arbeiten im Bereich des künftigen Kindergartens vorzuziehen. Hinsichtlich der Kosten weist Herr Wegmann grundsätzlich auf die seit dem Zeitpunkt der Kostenberechnung allgemein gestiegenen Baukosten hin. Diese Kostensteigerung beträgt bei den Gewerken der Technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) bis zu 30 %. Nach der aktuellen Kostenprognose für den An-</p>			

bau an das Heimatmuseum beträgt die Kostenmehrung aufgrund der Baukostensteigerung ca. 127.000 €. Dies bedeutet eine Kostensteigerung von 4 % gegenüber der Kostenberechnung.

Im Rahmen seiner Ausführungen berichtet Herr Wegmann, dass in den nächsten Tagen ein gemeinsamer Termin mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde, einem Tragwerksplaner und dem Museumsverein stattfindet. Im Rahmen dieses Ortstermins wird das weitere Vorgehen bezüglich der erforderlichen Ertüchtigung des Dachstuhls am Museumsgebäude erörtert.

Abschließend seiner Ausführungen stellt Herr Wegmann die Vorentwurfsplanung bezüglich der Außenanlagen einschließlich der geplanten fußläufigen Verbindungen vor.

Auf Nachfrage von GR Krogoll stellt Herr Wegmann klar, dass die Steigerung der Gesamtkosten (4 %) die Kostensteigerung bei der Technischen Ausrüstung beinhaltet.

GR Guggenbichler äußert, dass der den Museumsanbau für gelungen erachtet.

Nach Ansicht von GR Höltschl J. wurde mit dem Anbau an das Heimatmuseum ein Meilenstein geschaffen, auf den Schliersee stolz sein kann. GR Höltschl J. spricht dem Arch.-Büro Johannes Wegmann seinen Dank und seine Anerkennung aus.

GR Schauer schlägt die Aufstellung einer Bautafel vor, auf der das Projekt visualisiert und erläutert wird.

Der Vorsitzende nimmt die Anregung von GR Schauer auf; die Aufstellung einer entsprechenden Bautafel wird bald möglichst erfolgen.

Der Vorsitzende weist nochmals darauf hin, dass die bestehende Turnhalle in Schliersee mit staatlicher Förderung auf einen aktuellen Stand gebracht wurde und nun wieder ein gutes Angebot für den Breitensport darstellt. Der Vorsitzende weist ausdrücklich darauf hin, dass dadurch jedoch nicht der geplante Sporthallenneubau an der Grund- und Mittelschule Neuhaus entbehrlich ist.

GR Waas stellt seinerseits klar, dass mit der Sanierung der Turnhalle in Schliersee dieses Gebäude nicht mehr zur Disposition steht und langfristig gesichert wurde.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr bestehen, bedankt sich der Vorsitzende bei Herrn Johannes Wegmann für seinen Sachstandsbericht und verabschiedet diesen.

Lfd. Nr. 228	anwesend: 20/21		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 72/1 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss</b></p>			
<p>Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 72/1 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg – Hotel Alpenclub“ in der Fassung vom 21.03.2017 wurde in der Zeit vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 02.05.2017 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von 1 Monat übersandt.</p>			
<p>Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p>			
<p>Kirchbichlweg 6-18 Betriebsgestellschaf mbH, vertreten durch AFW Simon Rechtsanwälte</p>			
<p><i>„In oben genannter Angelegenheit haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und noch vor der Aufteilung des Geltungsbereichs in zwei Bebauungspläne die Vertretung des Alpenclub Schliersee angezeigt. Eigentümer/Betreiber ist die Kirchbichlweg 6-18 Betriebsgesellschaft mbH. Im Rahmen der jetzt durchgeführten Auslegung nach § 13 a BauGB und der nunmehr erfolgten Aufteilung in zwei Bebauungspläne erheben wir erneut Einwendungen und geben folgende Stellungnahme ab:</i></p>			
<p><i>1. Nunmehrige Planungsabsichten:</i></p>			
<p><i>Die Gemeinde Schliersee beabsichtigt nunmehr im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 366 für die bestehende Anlage Hotel und Ferienappartements die Aufstellung eines Bebauungsplanes als "Sondergebiet Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen". Begründet wird dies zum einen hinsichtlich der Aufteilung damit, dass sich gezeigt habe, dass eine Gesamtfestsetzung als Sondergebiet Fremdenverkehr nicht sinnvoll ist. Diese Festsetzung wird daher nur noch für das Grundstück Fl.Nr. 366 weiterverfolgt. Die Gemeinde geht selbst davon aus, dass das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und die Festsetzungen und Maßnahmen die Innenentwicklung betreffen und daher nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der lediglich die Art der Nutzung bestimmt. Es wurde ein Vorprüfungsverfahren nach UVPG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dementsprechend könne der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.140 m<sup>2</sup> und ist bereits seit den 70iger Jahren mit einer Hotelanlage sowie dazugehörigen Hotelappartements bebaut und wird in dieser Weise auch weiterhin genutzt. Ziel und Zweck der Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Schliersee die Sicherung der touristischen Nutzung des Gebietes und die Sicherung bestehender Bettenkapazitäten. Zugleich ist geplant, dieses Grundstück in die Fremdenverkehrssatzung mit aufzunehmen. Dies alles vor dem Hintergrund einer Stärkung der touristischen Ziele. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung auf die dem Fremdenverkehr dienenden Nutzungen Hotelbetrieb, Ferienwohnungen, Hotelappartements und Personalwohnungen festgesetzt. Die</i></p>			

Gemeinde ist der Auffassung mit dieser Festsetzung könne auch die Weiterentwicklung des Gebiets gemäß den städtebaulichen Zielen verfolgt werden. Eine Erweiterung oder bauliche Anpassung sei nach wie vor in gleichem Umfang nach § 34 BauGB möglich wie vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Zugleich wird in dem Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum einer Genehmigung unterliegt.

## 2. Auswirkungen dieser Planung für die Eigentümer/Betreiber:

Die Absichten der Marktgemeinde zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans haben, wie wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeführt haben, erhebliche und weitreichende Auswirkungen auf die künftige Gestaltung und Nutzung, vor allem auch die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück. Bisher ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Genehmigung für den aktuellen Betrieb als Hotel und Ferienappartements besteht seit vielen Jahren und liegt vor. Die Nutzung erfolgt entsprechend der Genehmigung. Bislang konnte, nachdem es keinen Bebauungsplan für diesen Bereich gab, sich die bauliche Entwicklung nach der maßgebenden Umgebung im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB richten, d. h. es waren auch bauliche Änderungen, die sich im Rahmen der Umgebungsbebauung bewegten, möglich und zulässig, damit insbesondere auch Anpassungen des bestehenden Betriebes, soweit entsprechendes Baurecht besteht. Insbesondere bedeutete dies, dass auch im Rahmen einer Neubebauung oder Nutzungsänderung Anpassungen im Hinblick auf die Nutzung der Betriebe möglich war, die nicht ausschließlich dem Fremdenverkehr dienten. Insbesondere war damit verbunden auch die Nutzung als sonstige Wohnungen, Ferienwohnungen oder gewerbliche Nutzungen jenseits der touristischen Nutzung. Dies war die Möglichkeit, die den Eigentümern offenstand, um den Betrieb an die wechselnden wirtschaftlichen Anforderungen anzupassen, insbesondere darauf zu reagieren, dass der Fremdenverkehr in Schliersee seit Jahren rückläufig ist, permanent Anpassungen notwendig sind, um einen wirtschaftlichen Betrieb weiterhin aufrecht erhalten zu können. Die aktuellen Belegungszahlen sind zwar ganz gut. Es ist aber abzusehen, dass sich dies künftig verändern wird und darauf reagiert werden muss, wie dies bereits in der Vergangenheit immer wieder der Fall war. Dies war ja letztlich der Hintergrund warum sich auf Fl.Nr. 366/7 eine ganz andere Entwicklung ergeben hat hin zu Wohnungen als Erstwohnsitz. Genau diese Möglichkeit wird den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 366 genommen, insbesondere auch für eventuelle Neubebauungen auf dem Grundstück, die ja noch möglich sind und im Hinblick auf die Größe des Grundstücks sich auch ohne weiteres anbieten. Gerade im Bereich der Ferienwohnungen ist nicht auszuschließen, dass auch Nutzungsänderungen erforderlich sind, um wirtschaftlich weiterhin sinnvoll tätig zu sein. Zwar sind derartige Nutzungsänderungen aktuell nicht beabsichtigt. Es muss aber für die Zukunft im Fall wirtschaftlicher Veränderungen die Möglichkeit bestehen, andere Nutzungen durchzuführen, wenn sich dies als in wirtschaftlicher Hinsicht notwendig erweist. Diese Möglichkeit schneidet die Gemeinde mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vollständig ab. Es sind nur noch Nutzungen im Rahmen der Festsetzung "Sondergebiet Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen" möglich, keine sonstigen Nutzungen. Auch im Rahmen der Neubebauung ist eine sonstige Nutzung nicht mehr möglich. Dies ist ein massiver Eingriff in das Eigentumsrecht der so nicht gerechtfertigt ist. Insbesondere haben die Eigentümer



*Anspruch auf Aufrechterhaltung ihres Baurechts und der baulichen Möglichkeiten, die sich aus der bestehenden Gesetzeslage ergeben. Die Eigentümer haben im Vertrauen darauf ihre Investitionen getätigt. Dieses Vertrauen würde massiv erschüttert und in die Rechtsposition eingegriffen.*

*Die Wirtschaftlichkeit der Fremdenverkehrsutzung aber kann nicht mit einem Bebauungsplan erreicht werden, der Anpassungen ausschließen will. Die bestehenden Rechtspositionen werden dadurch erheblich beeinträchtigt. Nach der derzeit gegebenen baurechtlichen Situation war es ohne weiteres möglich, insbesondere an den Randbereichen beispielsweise Dauerwohnnutzungen mit Erstwohnsitz zu realisieren. Mit § 34 BauGB wäre dies ohne weiteres vereinbar, weil die Umgebung durch Wohnnutzung geprägt ist, dies auch mit dem Flächennutzungsplan in Einklang stünde. Genau diese Prägung aber stellt eine Eigentumsposition für die Eigentümer der Grundstücke des Alpenclubs dar, die die Gemeinde nunmehr entziehen will, ohne dass sie hierfür zwingende ortsplanerische Gründe geltend machen konnte. Die Gemeinde kann allein Gründe der Förderung des Fremdenverkehrs und touristischer Nutzungen für sich beanspruchen, aber keine Zielrichtung, die mit den Mitteln des Bebauungsplanes zu verfolgen und zu erreichen wäre.*

### *3. Weiterhin fehlende Erforderlichkeit der Planung.*

*Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeführt, fehlt der Planung jegliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB; weil dieser Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes nicht erforderlich ist. Der Gemeinde geht es ausschließlich darum, die bestehende Nutzung auf Dauer festzuschreiben und die vorhandene Hotelkapazität zu sichern. Dies ist keine zielgerichtete Konzeption planerischer Art, die in die Zukunft gerichtet ist und eine zukunftsweisende Maßnahme darstellt. Für die Gemeinde handelt es sich um eine bloße Negativplanung, um andere Nutzungen auszuschließen. Positive Planungsziele sind der Begründung nicht zu entnehmen und auch nicht beabsichtigt. Sie sind auch nicht gerechtfertigt, weil ohnehin mit der Aufnahme in den Bereich des § 22 BauGB eine entsprechende Sicherung erreicht werden kann. Jegliche Teilung unterliegt der Genehmigung. Dementsprechend ist eine weitere Sicherung der vorhandenen Nutzungen nicht erforderlich. Es ist auch unzutreffend, wenn die Gemeinde behauptet, es sei weiterhin eine Erweiterung oder bauliche Anpassung in gleichem Umfang nach § 34 BauGB möglich wie vor der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies ist gerade falsch. Die Nutzungspalette wird in erheblichem Umfang eingeschränkt, so dass es nicht mehr möglich ist, die bisher zulässigen Nutzungen nach § 34 BauGB zu realisieren. Der Gemeinde geht es nur darum, Veränderungen hinsichtlich der Nutzung zu verhindern. Dies ist ein negatives Planungsziel, keine positive Zielrichtung. Daran hat sich seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch nichts geändert. Die Gemeinde verfolgt damit kein zulässiges Planungsziel im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Die dort genannten Belange der Wirtschaft in Ziffer 8 bewirken gerade das Gegenteil, wenn eine entsprechende touristische Nachfrage nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden ist. Diese wird nicht dadurch erzeugt, dass man eine bestehende Nutzung festschreibt; damit betreibt die Gemeinde - wie wir es bereits gerügt haben - gerade Wirtschaftspolitik mit den Mitteln der Bauleitplanung. Dies ist nicht zulässig. Die Bauleitplanung darf nicht zum wirtschaftsplanenden Instrument umgebildet werden, weil sie damit in Kon-*

flikt zu Art. 12 GG gerät. Bauleitplanung hat Boden räum- und siedlungsstrukturbezogene Aufgaben, die in gewisser Weise sicherlich auch Bezüge der Wirtschaft berühren. Diese bleiben aber Nebenfolgen und dürfen nicht zum eigentlichen Regelungsanlass bauleitplanerischer Entscheidungen werden. Genau dies ist hier der Fall. Planung ist zukunftsgerichtet und muss daher auch Anpassungen an wirtschaftliche Entwicklungen und Erfordernisse ermöglichen. Dies ist hier genau nicht der Fall. Insoweit ist die Gemeinde an das Gebot der planerischen Zurückhaltung gebunden und ist nicht berechtigt, einen derartigen Bebauungsplan aufzustellen. Wir beantragen daher ausdrücklich, dieses Bebauungsplanverfahren einzustellen und die bisherige Situation in diesem Bereich aufrecht zu erhalten, damit Nutzungen und Änderungen nach § 34 BauGB weiterhin zu ermöglichen.

#### 4. Unzureichende Abwägung mit den Belangen der Eigentümer:

Die von der Gemeinde beabsichtigte Planung, die auf Sicherung der vorhandenen Hotelkapazitäten und Nutzungen auf Dauer zielt und damit das Ziel verfolgt, jegliche Änderung oder Anpassung der Betriebe und der Grundstücksnutzung an wirtschaftliche Notwendigkeiten zu verhindern, lässt die privaten Belange außer Betracht. Dies widerspricht eklatant dem Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB. Die Gemeinde verneint einen Eingriff in bestehende Baurechte. Damit geht sie von völlig falschen Voraussetzungen aus. Es wird gerade massiv in bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB eingegriffen. Dieses Baurecht ermöglicht Anpassungen und Änderungen auch außerhalb des touristischen Bereichs und in Anpassung an die Umgebungsbebauung. Wenn die Gemeinde dies in Abrede stellt, geht sie bereits damit von falschen Grundlagen aus, so dass eine Abwägung die darauf beruht fehlerhaft sein muss.

Die Einschränkung der Nutzungspalette hat darüber hinaus auch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen, die nicht ins Kalkül gezogen wurden. Die Betreiber haben sich immer bemüht, mit der Gemeinde in positiver Weise zusammenzuarbeiten, um den Tourismus zu fördern; haben trotz teilweise erheblicher wirtschaftlicher Schwierigkeiten im Bereich des Fremdenverkehrs die Nutzung immer aufrechterhalten und tun dies auch weiterhin; haben auch Modelle entwickelt, um dies für die Zukunft tragfähig zu machen. Genau dies aber würde die Gemeinde mit ihrem Bebauungsplan verhindern, ohne dass sie sich insoweit auf zwingend zu berücksichtigende öffentliche Belange berufen könnte. Wir haben bereits mitgeteilt, dass die Betreiber sogenannte lease back-Verfahren durchführen, gerade um die touristische Nutzung weiterhin sicherzustellen. Eine Betreibergesellschaft muss konkurrenzfähig bleiben, muss notwendige Erweiterungen der Kapazitäten durchführen, muss die Anlagen modernisieren, muss auch Nutzungsänderungen im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung durchführen. All dies würde durch die Planung der Gemeinde nicht nur erheblich erschwert, sondern teilweise ausgeschlossen. Eine notwendige Anpassung der Betriebsstruktur zumindest in Randbereichen wäre nicht mehr möglich. Die Interessen, die seitens der Gemeinde dafür ins Feld geführt werden, bedürften einer unabweisbaren Rechtfertigung, die hier nicht erkennbar ist. Es soll lediglich einseitig zugunsten des Fremdenverkehrs eine Entscheidung getroffen werden, also rein wirtschaftliche Notwendigkeiten auf Seiten der touristischen Entwicklung, nicht aber auf Seiten der Betreiber, die ihre Anlagen anpassen müssen, auch wenn der Frem-

*denverkehr nicht mehr in dem gewünschten Sinne weitergeht und die Übernachtungszahlen wieder sinken. Momentan ist die Auslastung des Betriebes relativ gut. Es gibt aber sehr schwache Monate, für die auch Anpassungen, auch baulicher Art notwendig sein werden, um hier eine bessere wirtschaftliche Situation für die Betreiber und Eigentümer zu erreichen. Genau dies aber wird deutlich erschwert. Auf diese Notwendigkeiten und Gegebenheiten nimmt die Bauleitplanung keinerlei Rücksicht. Insoweit ist die Thematik des Abwägungsgebotes deutlich berührt. Die Abwägungsbeachtlichkeit der betriebsbezogenen Belange geht noch deutlich über die Gewährleistung des Eigentumsschutzes des Art. 14 Abs. 1 GG hinaus, also über den garantierten Bestandsschutz. Auf einen städtebaulichen Belang aber kann sich die Gemeinde wie dargestellt insoweit nicht berufen. Im Ergebnis fehlt jegliche Rechtfertigung planerischer Art für den Bebauungsplan noch entspricht diese Planung den Abwägungsgrundsätzen des BauGB. Wir beantragen daher weiterhin für unsere Mandantschaft, das Bebauungsplanverfahren einzustellen und die dazu erlassene Veränderungssperre aufzuheben. Unsere Mandantschaft hat sich immer bemüht mit der Gemeinde zu kooperieren, ist weiterhin zu einer vernünftigen Zusammenarbeit mit der Gemeinde bereit, um auch die Attraktivität für den Fremdenverkehr zu erhöhen. Eine solche Zusammenarbeit ist sicherlich förderlicher und wird dem Ziel der Gemeinde, noch mehr für den Fremdenverkehr zu tun, eher gerecht werden, als der vorliegende negative Bebauungsplan.“*

Auf Nachfrage von GR Krogoll weist die Marktverwaltung darauf hin, dass die erforderliche Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung erfolgt.

GR Weitzl spricht sich grundsätzlich weiterhin für die Bebauungsplanaufstellung aus. GR Weitzl sieht jedoch ein Problem, wenn der Betreiber in der Zukunft wegfallen würde.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Eine Gemeinde hat gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Ziel der Marktgemeinde Schliersee ist es, die touristischen Ziele zu stärken und zu erhalten und diese in der städtebaulichen Entwicklung umzusetzen und zu sichern. Die Marktgemeinde Schliersee konnte in den letzten Jahren stetig wachsende Übernachtungszahlen aufweisen. Wichtig ist es jedoch, um diese Entwicklung in Zukunft zu sichern und weiter zu stärken und zu fördern, die für touristische Nutzungen wichtigen Gebiete zu erhalten und hinsichtlich ihrer Entwicklung zu steuern. Gerade die neue Schaffung und gleichzeitig die Sicherung bestehender Bettenkapazitäten spielt hier eine zentrale Rolle. Aufgrund dieser Entwicklungen bereitet die Marktgemeinde Schliersee darüber hinaus die Aufnahme der Grundstücke mit den FINrn. 366 und 366/7 in die Fremdenverkehrssatzung vor. Ein städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans besteht somit.**

Die Marktgemeinde Schliersee verfolgt durch die Sicherung der derzeit bestehenden und genehmigten Nutzung des Hotelbetriebs ihre städtebaulichen Ziele, die dieses Gebiet betreffen. Das Gebiet soll nach wie vor der touristischen Nutzung erhalten bleiben und nicht aus wirtschaftlichen Aspekten einer anderen, den städtebaulichen Zielen widerläufigen Nutzung unterworfen werden. Die städtebaulichen Ziele können, wie bereits richtig erkannt, keine wirtschaftlichen Notwendigkeiten der Betreiber berücksichtigen, sondern verfolgen eine Aufrechterhaltung und Förderung der städtebaulichen Ordnung sowie das damit verbundene öffentliche Interesse und nicht die Belange von Wirtschaftsunternehmen und Privatpersonen. Auch der Erhalt einer vorhandenen und genehmigten Nutzung stellt ein positives Planungsziel dar. Der Vorhalt, es liege eine ausschließliche Negativplanung vor, ist damit Unzutreffend; das Gegenteil ist der Fall. Durch die Festschreibung des Plangebiets als Sondergebiet für Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen soll der bestehende Hotelbetrieb gesichert und der Fortbestand gemäß den touristischen Zielen der Marktgemeinde geschützt werden. Die bereits erfolgte Aufteilung nach WEG sowie Einzelveräußerungen könnten in Zukunft zu einer Beantragung von Dauerwohnnutzungen seitens der Eigentümer führen, welche das bisherige Betriebskonzept und den funktionierenden Hotelbetrieb ihrerseits durch ihre Anforderungen wie Immissionsschutz etc. gefährden. Das bestehende Gesamtkonzept würde demnach zu kippen drohen.

Dem Markt Schliersee ist bewusst, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine eventuelle Genehmigungsfähigkeit einer geplanten oder bereits erfolgten Nutzung eingeschränkt wird. Dieses ist aber gerade Ziel der Bauleitplanung, da sich die städtebaulichen Ziele des Marktes nur über eine solche Beschränkung umsetzen lassen. Insoweit handelt es sich gerade nicht um eine reine Negativplanung. Der Ausschluss bestimmter Nutzungsmöglichkeiten ist von positiven städtebaulichen Zielen getragen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass auch Betriebsentwicklungen und Erweiterungen im Rahmen der vom Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen möglich sind. Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung „Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen“ sind alle dem Hotelbetrieb dienenden Anlagen einschließlich Schank- und Speisewirtschaften, Ferienwohnungen und sonstige dem Fremdenverkehr dienliche Anlagen zulässig. Hinzu kommen Personalwohnungen. Damit lässt sich auch im Rahmen einer Betriebsumstrukturierung eine betriebliche Entwicklung und Anpassung an wirtschaftliche Notwendigkeiten umsetzen. Zutreffend ist natürlich, dass andere Nutzungen, als die festgesetzten, nicht zulässig sind. Dies betrifft insbesondere allgemeines Wohnen, sonstige gewerbliche Nutzungen etc.. Dies ist aber gerade städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplans. Dem Markt ist dabei durchaus bewusst, dass er die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks erheblich einschränkt. Dies hat auch wirtschaftliche Konsequenzen, insbesondere auch was die mögliche Werthaltigkeit des Grundstücks angeht. Der Markt hält diese Nutzungsbeschränkung aber aus städtebaulichen Gründen für gerechtfertigt. Darüber hinaus ist dem Markt bewusst, dass mit der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit gegebenenfalls auch Entschädigungsansprüche verbun-

den sein könnten. Der Markt ist jedoch der Auffassung, dass die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit außerhalb der 7-Jahres-Frist des § 42 Abs. 2 BauGB stattfindet, sodass insoweit kein Entschädigungstatbestand erfüllt wäre. Selbst wenn dem aber so wäre, hält der Markt die städtebaulichen Ziele für so gewichtig, dass auch insoweit die Eigentümerbelange zurückstehen müssen.

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung in Teilen gemäß obiger Ausführung ergänzt.**

Im Rahmen der Anhörung der beteiligten Träger öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Planung:

Der Markt Schliersee plant den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der vorliegende neue Bebauungsplan Nr. 72 umfasst nur noch das Grundstück FINr. 366, Gemarkung Schliersee. Damit soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinsichtlich der touristischen Nutzung des Gebiets mittels Festschreibung der hauptsächlich touristischen Nutzung des Gebiets durch Ferienwohnungen gesichert werden. Der Geltungsbereich ist ca. 1 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Geplant ist die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet „Fremdenverkehr, Hotelbetrieb und Personalwohnen“. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Planungsgebiet ist seit den 1970er Jahren mit einer Hotelanlage mit dazugehörigen Hotelappartements bebaut, die zur Vermietung an Hotelgäste oder für Personalwohnungen genutzt werden. Darüber hinaus ist in einigen Gebäuden seit mehreren Jahren eine Dauerwohnnutzung vorhanden. Um das Entstehen von Zweitwohnungssitzen zu verhindern, soll zudem die Schaffung von Wohneigentum, Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht der Genehmigung unterliegen.

Bewertung:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der südliche Teil der Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ liegt. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die geplante Genehmigungspflicht bei der Schaffung von Wohneigentum etc. wird im Sinne des Regionalplanziels B II 5.2 der Region Oberland begrüßt, wonach der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden soll.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

**Wie bereits in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans beschrieben, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 „Schutz des Schliersees und Umgebung“. Ebenfalls dort beschrieben ist die Unzulässigkeit von Errichtungen von Bauwerken, allerdings können Ausnahmen von dieser Bestimmung in besonderen Fällen zugelassen werden, wie es aller Wahrscheinlichkeit nach auch für die bereits bestehenden Gebäude geschehen ist. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird nach planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. es besteht dort bereits Baurecht. Der vorliegende, einfache Bebauungsplan schafft zudem kein neues Baurecht, sondern enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach wie vor nach § 34 BauGB. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist daher nicht erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde ist dazu bereits im Vorfeld und im Verfahren beteiligt worden. Die Begründung wird gemäß des Abwägungsvorschlags in Bezug auf den Umgang mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung ergänzt. Die Anpassung bzw. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt auf dem Wege einer Berichtigung.**

Planungsverband Region Oberland

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 04.05.2017 an.“

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Abwägungsbeschluss bezieht sich auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 04.05.2017.**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bei dem genannten Bebauungsplan ist kein Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Deutsche Telekom Technik GmbH

„Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplante Festsetzung derzeit nicht berührt werden. Wir bitten Sie, bei künftiger Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Es bestehen derzeit keine Einwände. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des nördlich von Westenhofen am Kirchbichl vermuteten früh- bis hochmittelalterlichen abgegangenen Klosters Schliersee. Die genaue Lage des um 779 gegründeten Klosters ist nicht bekannt. Es könnte sich jedoch durchaus im Plangebiet befunden haben. Um eine unbeobachtete Denkmalzerstörung sicher ausschließen zu können, bedürfen Bodeneingriffe deshalb in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

*„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)  
 Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)  
 (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Der vorgeschlagene Hinweis wird in die Satzung unter dem Punkt Hinweise mitaufgenommen. Zudem erfolgt ein Hinweis mit Erläuterung in der Begründung.**

IHK für München und Oberbayern  
 Keine Einwände

Energienetze Bayern  
 Keine Einwände



Bayernwerk AG  
Keine Einwendungen

Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde  
Keine Bedenken

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde  
Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach – Bauleitplanung  
Der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB in der vorliegenden Satzung muss sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken, unter A 3. „gesamte Gemeindegebiet“ ist durch „Geltungsbereich“ zu ersetzen.

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für seinen Geltungsbereich treffen kann, wird die Formulierung unter Festsetzung A 3 „gesamtes Gemeindegebiet“ in „Geltungsbereich“ geändert.**

Landratsamt Miesbach – Wasserrecht und Bodenschutzrecht  
Hinweis Niederschlagswasser:

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 dazu-

gehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222) zu erfolgen.

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

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Satzung unter Punkt Hinweise mit aufgenommen.**

für den Beschluss: 21

gegen den Beschluss: 0

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72/1 „Urtlbachstraße/Kirchbichlweg – Hotel Alpenclub“ in der Fassung vom 21.03.2017 mit den heute beschlossenen Änderungen und Hinweisen als Satzung nach § 10 BauGB.**

Lfd. Nr. 229	anwesend: 20	für den Beschluss: 17	gegen den Beschluss: 3
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Moosweg“; Billigung Bebauungsplan-änderungsentwurf**

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 21.06.2016 im Zusammenhang mit den Anträgen auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1431/104, Anwesen Breitensteinstraße 16 b und auf dem Grundstück FINr. 1431/8, Anwesen Breitensteinstraße 16 a die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Moosweg“ beschlossen. Mit der Erarbeitung des Planänderungsentwurfs wurde Herr Architekt Gerhard Krogoll beauftragt.

Herr Krogoll stellt dem Marktgemeinderat Schliersee seinen Bebauungsplanänderungsentwurf vor und erläutert diesen, mit dem die Zulässigkeit einer Doppelgarage sowie eines Carports ermöglicht werden soll.

GR Weitzl erachtet den vorliegenden Entwurf grundstätzlich für begrüßenswert. Für GR Weitzl stellt sich die Frage, ob diese Nebengebäude aufgrund der bestehenden Hanglage erdüberdeckt ausgeführt werden können.

Herr Krogoll erläutert die bestehenden Geländesituation und seinen diesbezüglichen Planungsvorschlag.

GR Dürr weist darauf hin, dass auf eine Stellplatzregelung teilweise nach Bayerischer Bauordnung und teilweise nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung Bezug genommen wird.

Der Vorsitzende erläutert, dass der Bebauungsplan weitergehende Regelungen bzw. konkret festgesetzte Stellplätze beinhaltet und somit ein Verweis auf die Stellplatzsatzung nicht erfolgt.

GR Schauer weist darauf hin, dass im ursprünglichen Bebauungsplan der Grünzug festgesetzt wurde. GR Schauer äußert seine Bedenken, in diesem Grünzug nun Garagengebäude festzusetzen, insbesondere da dies mit erheblichen Eingriffen in das Gelände verbunden ist.

GRin Dr. Seidenfus erachtet es als widersprüchlich, wenn die Bebauungsplanänderung mit dem erhöhten Stellplatzbedarf nach der aktuellen Stellplatzsatzung begründet, andererseits hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze auf die Bayerische Bauordnung verwiesen wird.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Moosweg“ diesbezüglich keine Ausführungen enthält. Hierbei hat es sich nur um den mündlichen Vortrag des beauftragten Planfertigers gehandelt.

Im Marktgemeinderat Schliersee besteht hinsichtlich des vorliegenden Planänderungsentwurf darüber Einvernehmen, dass der beantragte zusätzliche Stellplatz unmittelbar westlich des bestehenden Garagengebäudes auf dem Grundstück FINr. 1431/8 nicht festgesetzt wird.

**Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 48 „Moosweg“. Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.**

GR Krogoll nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 230	anwesend: 19	für den Beschluss: 17	gegen den Beschluss: 2
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **Bebauungsplan Nr. 75 „Roßkopfweg“; Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Aufhebung Veränderungssperre**

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Roßkopfweg“ beschlossen. Mit der Durchführung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Beabsichtigt war, die bisher tourismusdienliche Nutzung des Objekts Roßkopfweg 20 beizubehalten und das Gebiet als Sondergebiet Fremdenverkehr festzusetzen. Damit sollte die vorhandene Nutzung gesichert werden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft, Almen und Felsregion ausgewiesen. Mit der Aufstellung wurde auch der Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen, die am 16.03.2018 auslaufen wird.

Der am 13.10.2016 eingereichten Eingabeplanung für die Umnutzung bzw. den Umbau des ehem. Polizeiheims in 5 Ferienwohnungen, eine Betreiberwohnung, Veränderung der Dachform des Nebengebäudes und zusätzlicher Ausbau einer 6. Ferienwohnung wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 07.09.2017 baurechtlich genehmigt. Das Planungserfordernis ist somit für die Gemeinde nicht mehr gegeben.

Für GR Dürr stellt sich die Frage, ob die Erschließung dieses Objekts gesichert ist.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde geprüft wird und eine Baugenehmigung erst nach Vorlage entsprechender Nachweise erteilt wird.

**Der Beschluss des Marktgemeinderats Schliersee zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Anwesen Roßkopfweg 20 vom 15.03.2016 und der Erlass einer diesbezüglichen Veränderungssperre vom 16.03.2016 werden aufgehoben.**

GR Leitner M. nahm aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd. Nr. 231	anwesend: 21	für den Beschluss: 21	gegen den Beschluss: 0
--------------	--------------	-----------------------	------------------------

### **Beitritt Landschaftspflegeverband Landkreis Miesbach**

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Fachkraft für Naturschutz am Landratsamt Miesbach, Herrn Josef Faas und bittet diesen, den für den Landkreis Miesbach geplanten Landschaftspflegeverband zu erläutern.

Herr Faas stellt anhand einer Präsentation den geplanten Landschaftspflegeverband Landkreis Miesbach vor und erläutert umfassend hierzu die Einzelheiten. Derzeit bestehen in Bayern bereits 59 Landschaftspflegeverbände.

Auf Nachfrage von GR Guggenbichler erläutert Herr Faas kurz die bisherige Situation sowie die geplanten Verbesserung hinsichtlich des fachlichen Naturschutzes. Ebenfalls auf Nachfrage von GR Guggenbichler bringt Herr Faas zur Kenntnis, dass sich der Landkreis Miesbach mit einer jährlichen Beteiligung von ca. 49.000 € an dem Landschaftspflegeverband beteiligen wird.

GR Waas weist grundsätzlich darauf hin, dass es eine Vielzahl von kleinen Standorten gibt, die seit Jahrzehnten nicht mehr gepflegt werden, aber absolut erhaltenswürdig wären. Den betroffenen Landwirten ist es in der aktuellen Situation nicht mehr möglich, diese Standorte zu pflegen. Diese höchst schützenswerte Standorte müssen jedoch erhalten werden.

Auf Nachfrage von GR Krogoll informiert Herr Faas darüber, dass es sich bei dem geplanten Landschaftspflegeverband nicht um einen Träger öffentlicher Belange handelt und somit im Rahmen der Bauleitplanung auch nicht zu beteiligen ist.

GR Markhauser spricht sich grundsätzlich für den Erhalt der Landschaft aus, von der alle leben. Viele schützenswerte Flächen sind bereits zugewachsen.

Für GR Leitner M. stellt sich die Frage, wie schnell einzelne Maßnahmen vom Landschaftspflegeverband umgesetzt werden können.

**Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den Beitritt des Marktes Schliersee zum Landschaftspflegeverband im Landkreis Miesbach mit einem jährlichen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 35 Cent pro Einwohner.**

Lfd. Nr. 232	anwesend: 21		ohne Beschluss
--------------	--------------	--	----------------

### **Grund- und Mittelschule Schliersee – Schülerbeförderung; Sachstandsbericht**

Die Marktkämmerin informiert darüber, dass mit Beginn des Schuljahres 2017/2018 aufgrund der gestiegenen Anzahl der zu befördernder Schülerinnen und Schüler ein weiterer, d. h. dritter Schulbus eingesetzt wird. Die Marktkämmerin bringt zur Kenntnis, dass diesbezüglich dem Markt Schliersee Mehraufwendungen für die Schülerbeförderung in Höhe von ca. 12.400 €/p. a. abzüglich der staatlichen Zuwendung entsteht.

GR Zeindl weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch regelmäßig verbotswidrig parkende Autos in der Rauheckstraße Behinderungen für den Schulbusverkehr entstehen. Weiterhin informiert GR Zeindl über eine Anregung, zur Verbesserung der Sicherheit an der Bushaltestelle in der Bahnhofstelle eine Haltelinie zu markieren.

Lfd. Nr. 233	anwesend: 21	für den Beschluss: 21	gegen den Beschluss: 0
<p><b>Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen</b></p> <p><b>Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gemäß der Anlage 1.</b></p>			

Lfd. Nr. 234	anwesend: 21	für den Beschluss: 21	gegen den Beschluss: 0
<p><b>Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.07.2017</b></p> <p>GR Weigl bittet um eine Ergänzung zu seinem Wortbeitrag unter der laufenden Nr. 197. Familien mit Kindern sollten nicht durch eine Erhöhung der Verbrauchsgebühren belastet werden. Durch eine Erhöhung der Grundgebühr würden auch Zweitwohnungsbesitzer auch zur Kasse gebeten.</p> <p><b>Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 18.07.2017.</b></p>			

Lfd. Nr. 235	anwesend: 21		ohne Beschluss
<p><b>Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters</b></p> <p>Der Vorsitzende informiert darüber, dass die Vitaltherme in der Vitalwelt Schliersee in der Zeit vom 09.10. bis 13.10.2017 wegen Reparaturarbeiten am Schwimmbaden geschlossen ist. Am Beckenboden weisen einzelne Fliesen Sprünge auf; an einzelnen Stellen löst sich die Beschichtung des Edelstahlbeckens.</p>			

Lfd. Nr. 236	anwesend: 21		gegen den Beschluss:
<p><b>Anfragen nach § 31 der Geschäftsordnung für den Marktgemeinderat Schliersee</b></p> <p>Für GR Leitner M. stellt sich die Frage, warum im Ortsbereich trotz Verbot manche Tujenhecken bestehen. Andererseits werden Grundstückseigentümer aufgefordert, ihre Tujenhecken zu entfernen. GR Leitner M. sieht hier keine Gleichbehandlung.</p>			

**ENDE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG**

Schliersee, den 09.10.2017

Vorsitzender:

Schriftführer:

Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Alkofer

## Sitzung vom 27.06.2017

## 169 Kinderbetreuung Markt Schliersee; Erweiterung Kindergarten „St. Josef“ - Finanzierungszuschuss

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Übernahme eines Baukostenzuschusses in Höhe von 860.000 € zur Erweiterung der erforderlichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Kindergartens St. Josef für die derzeit ausgelagerte dritte Regelgruppe. Die Kostenübernahme erfolgt vorbehaltlich der zeitgerechten Einreichung der entsprechenden Zuwendungsanträge an Förderstelle bei der Regierung von Oberbayern. Der Marktgemeinderat Schliersee spricht sich dafür aus, dass die Objektplanung für die Nutzungsänderung der Regelgruppe im UG in eine Kleinkindgruppe sowie für die Erweiterung um die Räumlichkeiten für eine Regelgruppe aus einer Hand erfolgt, d. h. dass das Arch.-Büro Johannes Wegmann mit der Objektplanung für die Gesamtbaumaßnahme betraut wird.

Der Marktgemeinderat Schliersee erkennt die zusätzlichen 10 Kindergartenplätze befristet für das Kindergartenjahr 2017/2018 beim Kath. Kindergarten „St. Josef“ an und gewährt die kindbezogene Förderung nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (BayKiBiG).

## Sitzung vom 27.06.2017

## 175 Anbau Heimatmuseum Schliersee; Auftragsvergabe Zimmererarbeiten

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, aufgrund des günstigsten Angebots den Auftrag über die Zimmererarbeiten im Zusammenhang mit dem Anbau an das Heimatmuseum Schliersee mit integriertem 2-gruppigen Kindergarten an die Zimmerei Bernöcker in Gmund mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 269.071,34 € zu vergeben.

## 177 Errichtung einer WC-Anlage am Bahnhof Fischhausen-Neuhaus

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Beschaffung des Sanitärcontainers (Sondermaß) mit der Ausführung in Edelstahl gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma TOI TOI & DIXI Sanitärsysteme GmbH mit einem Netto-Angebotspreis in Höhe von 34.500,00 € zzgl. Frachtkosten in Höhe von 1.100,00 € und ermächtigt den ersten Bürgermeister zur Auftragsvergabe.



178 Ersatzbeschaffung Streuautomat Bauhofunimog

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Ersatzbeschaffung eines Streuaufsatzes für den Winterdienst gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma Henne Nutzfahrzeuge GmbH mit einem Brutto-Angebotspreis in Höhe von 23.942,80 € und ermächtigt den ersten Bürgermeister zur Auftragsvergabe.

179 Wasserversorgung Schliersee; Trinkwasserleitung Breitensteinstraße

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt entsprechend der Empfehlung des gemeindlichen Wasserwerks die Mitverlegung der Trinkwasserhauptleitung in der Breitensteinstraße in dem Teilbereich Anwesen Breitensteinstraße 14 c bis Anwesen Breitensteinstraße 18 a.

180 Baugebiet Breitenbach; Erschließungsvertrag und Dienstbarkeit Erstwohnsitzbindung mit Sicherheitshypothek

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den vorliegenden Entwurf des Erschließungsvertrages im Zusammenhang mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans „Breitenbach“ und mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Breitenbach“. Der Erste Bürgermeister wird zum Abschluss bzw. zur Beurkundung des Erschließungsvertrages ermächtigt.

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt den vorliegenden Urkundenentwurf zur 50 %igen Erstwohnsitzbindung mit Sicherheitshypothek. Der Erste Bürgermeister wird zur Beurkundung der Dienstbarkeitsbestellung ermächtigt.

181 Baugebietsausweisung Grundstück FINr. 331 T am Kirchbichlweg (Hubert Stöger)

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt grundsätzlich der Anfrage auf Ausweisung von vier Baugrundstücken auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks FINr. 331 im Rahmen der Regelung über die Umwandlung von Grünland in Bauland zu. Die Marktverwaltung wird beauftragt, diesbezüglich mit dem Grundstückseigentümer Verhandlungen aufzunehmen.

- 182 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Toilettenanlage zur öffentlichen Nutzung oberhalb des Parkplatzes Anwesen Dekan-Maier-Weg 13

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt über die vorliegende Bauvoranfrage auf Errichtung Toilettenanlage zur öffentlichen Nutzung oberhalb des Parkplatzes Anwesen Dekan-Maier-Weg 13 sowie den Antrag auf Übernahme der Erschließungskosten ab. Die Anfrage ist aufgrund der Abstimmung abgelehnt.

- 184 Notariatsangelegenheit; Vorkaufsrecht und Löschungsbewilligung Kaufvertrag URNr. S 1042/2017 vom 30.05.2017, Grundstück FINr. 1078/10, Anwesen Breitenbachstraße 18 e (Mazzucco/Breuer, Romeike)

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt im Zusammenhang mit der Urkunde des Notars Christian Schmitt in Miesbach vom 30.05.2017, URNr. S 1042/2017, dass auf die Ausübung des genannten Vorkaufsrechts verzichtet wird. Im Übrigen bleibt das Vorkaufsrecht bestehen.

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt über die Löschung des Vorkaufsrechts zu Lasten des Grundstücks FINr. 1078/10, Breitenbachstraße 18 e ab. Die Löschung des Vorkaufsrechts bzw. der Verzicht dieses Vorkaufsrechts für alle Zukunft ist aufgrund dieser Abstimmung abgelehnt.

- 185 Notariatsangelegenheit; Genehmigung Straßengrunderwerb URNr. H 916/2017 vom 18.05.2017, Grundstück FINr. 1419/18 T, Anwesen Rauhkopfstraße (Schulz/Markt Schliersee)

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt die Genehmigung der Urkunde des Notars Philipp Hruschka in Miesbach vom 18.05.2017, URNr. 916/2017 zur Grundabtretung für eine Verkehrsfläche an der Rauhkopfstraße.

- 193 Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 23.05.2017

Der Marktgemeinderat Schliersee genehmigt die Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderats Schliersee vom 23.05.2017.