

Markt Schliersee

13. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Carl – Schwarz - Straße“

Entwurf 24.01.2026

Begründung:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 21. 01. 2025 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Carl – Schwarz – Straße“ beschlossen.

Anlass, Lage und Geltungsbereich:

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2026 ist:

Beantragt wird die Erweiterung des bestehenden Kiosks um einen Lagerraum und zwei WCs. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Carl-Schwarz-Straße“. Maßgeblich ist die Lage im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans vom 28.02.1986, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Fremdenverkehr festsetzt, allerdings kein Baufenster auf dem Grundstück FINr. 176 vorsieht. Zur Art der Nutzung innerhalb des Sondergebiets gilt darüber hinaus die „Nutzungsbeschränkung, dass im Sondergebiet Fremdenverkehr nur dem Fremdenverkehr dienende Beherbergungsbetriebe, die eine an übliches Urlaubsverhalten orientierte, ständig wechselnde Belegung haben müssen, zulässig sind. Gaststätten jeglicher Art sind unzulässig.“ Somit gilt für das vorhandene Gebäude ein Bestandsschutz; Neubau, Änderung oder Erweiterung sind jedoch laut den Festsetzungen nicht vorgesehen. Dies gilt auch für Gaststättennutzung jeglicher Art. Über den bestehenden Gehweg an der B 307, Seestraße soll eine 4,0 m breite Zufahrt das Grundstück laut Antrag künftig erschließen. Darüber hinaus sollen drei Stellplätze errichtet werden. Der Hochbord zwischen Straße und Gehweg soll abgesenkt und eine eigene Zufahrt von der B 307 errichtet werden. Eine Zufahrt über die „Carl-Schwarz-Straße“ ist aufgrund der Querung eines privaten Grundstückstreifens ohne Geh- und Fahrrecht nicht möglich.

Die Grundzüge der Planung sind, sowohl hinsichtlich des Widerspruchs zur festgesetzten Art der Nutzung und den nicht festgesetzten Baugrenzen, als auch hinsichtlich der bisherigen Erschließung betroffen. Zur Realisierung des Vorhabens der Bebauungsplan zu ändern.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Kiosks mit Freischankfläche geschaffen werden.

Der Standort liegt im Gemeindegebiet Schliersee. In der näheren Umgebung befinden sich – jenseits der Bundesstraße – das Strandbad Schliersee, ein frei zugänglicher Badeplatz sowie der Rundweg um den Schliersee, der eine hohe touristische Frequentierung aufweist.

Da die geplante Nutzung keinem der Baugebietstypen gemäß §§ 2–10 BauNVO eindeutig zuzuordnen ist, wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in Nähe des Schliersees östlich der Bundesstraße B 307.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

Im Osten durch ein Sondergebiet Fremdenverkehr
im Süden durch die Carl-Schwarz-Straße
im Westen durch die Bundesstraße B 307.
im Norden durch ein Reines Wohngebiet

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 342 m² und umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 176.

Verfahrensart:

Durch die 13. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplanerische Konzept fortgesetzt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird durchgeführt.

Begründung:

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Art der baulichen Nutzung:

Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Kiosk mit Freischankfläche“.

Ziel ist es, eine kleinteilige, gastronomisch orientierte Versorgungsfunktion anzubieten, ohne ein vollwertiges gastronomisches Angebot im Sinne einer Gaststätte zu schaffen.

Die Nutzung dient in erster Linie:

- der schnellen Versorgung von Badegästen und Spaziergängern,
- der Ergänzung des Angebots am Uferbereich,

Im Sondergebiet sind ausschließlich der Kiosk mit Nebenräumen und eine Freischankfläche von maximal 30 m² zulässig.

Andere gastronomische oder erweiterbare Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen, um den kleinteiligen Gebietscharakter zu sichern.

Nebenanlagen sind nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

Das Gebäude darf ein Vollgeschoss aufweisen und eine Grundfläche von 44 m² nicht überschreiten.

Dies stellt sicher, dass der Kiosk seine versorgende Funktion erfüllt, gleichzeitig jedoch maßstäblich und landschaftsverträglich bleibt.

Die seitliche Wandhöhe wird auf 3,10 m begrenzt, um eine maßvolle Baukörperentwicklung und eine landschaftsverträgliche Einbindung zu gewährleisten.

Bauweise und Gestaltung:

Der Kiosk ist mit einem Satteldach auszuführen. Damit wird ein im Alpenraum ortstypisches Gestaltungselement aufgegriffen, das dem Gebäude eine harmonische Einbindung in das bayerisch geprägte Orts- und Landschaftsbild ermöglicht.

Durch die Vorgabe der Dachform wird eine gestalterische Einheitlichkeit mit der umgebenden Bebauung und den touristischen Einrichtungen sichergestellt.

Freischankfläche:

Die Freischankfläche wird auf maximal 30 m² begrenzt und ist funktionaler Bestandteil des Kiosks.

Die Flächenbegrenzung trägt dazu bei, dass keine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht und die Freischankfläche nicht den Charakter einer gaststättenähnlichen Außenbewirtschaftung annimmt.

Die Freischankfläche dient insbesondere Besuchern:

- des frei zugänglichen privaten Badeplatzes,
- des Rundwegs um den Schliersee.

Städtebauliche Einordnung und Verträglichkeit:

Die Dimensionierung des Gebäudes und der Freischankfläche stellt sicher, dass das Sondergebiet im Verhältnis zur umgebenden Nutzung angemessen bleibt.

Durch die klare Zweckbestimmung sowie die Begrenzung der baulichen Maße wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung gewährleistet. Das Sondergebiet erfüllt damit die Anforderungen des § 11 BauNVO und entspricht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Der Standort liegt in einem sensiblen Bereich der Freizeit- und Erholungsnutzung am Schliersee. Durch die klar begrenzte bauliche Ausnutzung, die moderate Baukörperdimensionierung und die Nutzungseinschränkung auf einen Kiosk wird eine landschafts- und ortsbildverträgliche Lösung geschaffen.

Das Sondergebiet trägt zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Entlastung bestehender gastronomischer Angebote in der Nähe bei, ohne selbst eine übergeordnete gastronomische Prägung zu entwickeln.

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen des § 11 BauNVO und den städtebaulichen Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Verkehrsflächen privat:

Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

Grünordnung:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein landschaftsprägender Baum, der das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich mitprägt. Zusätzlich wird das Grundstück an der Ost- und Nordseite durch eine grenzständige, dauerhaft bestehende Buchenhecke auf dem angrenzenden Nachbargrundstück eingefasst. Diese Vegetationsstrukturen übernehmen bereits eine wesentliche Eingrünungs- und Abschirmfunktion und gliedern den Bereich landschaftsverträglich.

Da das Baugrundstück sehr klein ist und aufgrund seiner Dimensionen nur begrenzte Freiflächen aufweist, würde eine zusätzliche Bepflanzung die funktionale Nutzung unverhältnismäßig einschränken, ohne einen städtebaulichen oder landschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Die vorhandene Vegetation gewährleistet bereits eine ausreichende Eingrünung, Abschirmung und landschaftliche Einbindung des Kiosks. Aus diesem Grund werden keine weiteren Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Hinweise:

Es gelten die Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplan und den bisherigen Änderungen sowie den Hinweisen in der 13. Änderung

Maßentnahme:

Planzzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Kosten:

Die Planungskosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Träger: Markt Schliersee
Rathausstr. 1
83727 Schliersee

.....
1. Bürgermeister
Franz Schnitzenbaumer

Planfertiger: Planfertiger: Krogoll Architekten
Gerhard Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Philipp Krogoll , Dipl. Ing.(Univ.)
Architekten + Stadtplaner
Bayrischzeller Str. 3 A
83 727 Schliersee
T. 08026/7527 F. 08026/7771
E:architekt@krogoll.de