


| | | |
|---|---|--|
| <p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Marktgemeinderates</p>  | <p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.</p> | <p>19.10.2021 (Sitzungstag)</p> |
|---|---|--|

öffentlich

| | |
|----------------------|---|
| <p>TOP 04</p> | <p>Bebauungsplan Nr. 86 "Josefstaler-/Dürnbachstraße"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der vorzeitigen Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Billigungsbeschluss</p> |
|----------------------|---|

Sachvortrag:

Der Planentwurf mit Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „Josefstaler-/Dürnbachstraße“ in der Fassung vom 22.06.2021 wurde in der Zeit vom 20.08.2021 bis 27.09.2021 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 13.08.2021 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ergingen keine Stellungnahmen.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Bewertung:

Einzelhandel

Die geplante Verkaufsfläche des Vollsortimenters von ca. 900 m² ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3). Bei der geplanten Errichtung eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 75 m² handelt es sich um kleinflächigen Einzelhandel, der nicht der Steuerung der Einzelhandelsziele des LEP unterliegt.

Lage im Raum

Gem. LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Der Markt Schliersee liegt gem. LEP 2.2.1 Anhang 2 Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum und ist gem. Regionalplan Oberland Karte 1 Raumstruktur als Grundzentrum ausgewiesen. Damit ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Marktgemeinde Schliersee grundsätzlich möglich.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Der geplante Standort liegt im Ortszentrum innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser

Markt Schliersee

+49(0)8026 60090 Rathausstraße 183727 Schliersee Markt Schliersee • Rathausstraße 1 • 83727 Schliersee • Telefon:
+49(0)8026 6009 0 • E-Mail: rathaus@schliersee.de rathaus@schliersee.de

Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 Z). Die geplante Verkaufsfläche von ca. 900 m² für den Vollsortimenter überschreitet nicht die landesplanerisch zulässige Verkaufsflächenobergrenze.

Ergebnis

Die geplante Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Vollsortimenter mit ca. 900 m² Verkaufsfläche und einem Backshop mit ca. 75 m² Verkaufsfläche steht an gewähltem Standort den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.08.2021 an.

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

für den Beschluss: 13

gegen den Beschluss: 3

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Kenntnis und bedankt sich für die ausführliche Prüfung. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Landesamt für Umwelt

Die vom LfU zu vertretenden Belangen werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

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

für den Beschluss: 13

gegen den Beschluss: 3

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die angesprochenen Fachbehörden, also die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurden im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen werden im Anschluss behandelt.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 "Josefstaler-/Dürnbachstraße" und den darin enthaltenen Vorgaben zu den wasserwirtschaftlichen Themen besteht aus unserer Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen darauf hin, dass wir zum Schutz vor Überflutungen bei Starkniederschlagsereignissen eine Höhenlage der Rohfußbodenoberkante von 25 cm über dem umliegenden Gelände/der angrenzenden Straße empfehlen.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim und die Empfehlung werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der vorliegenden Planung liegt die Rohfußbodenoberkante bündig mit dem Gelände, sodass das Gebäude barrierefrei für jedermann erreichbar ist. Mit dem Vorhabenträger soll vor der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der

Höhenlagen der Rohfußbodenoberkante geprüft werden, ob durch geeignete Gestaltung der Außenanlagen bzw. Geländemodellierungen das Überflutungsrisiko im Falle von Starkregenereignissen minimiert werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan zudem aufgenommen.

Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz

Die vorliegende Planung umgreift zu unserem Bedauern leider nur den unmittelbaren Umgriff des derzeit zu realisierenden Vorhabens. Wünschenswert wäre eine Gesamtplanung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Neuhaus. Dabei würde sich die Aufgabe stellen, die Projekte „Supermarkt“, „Kurpark“ sowie „Feuerwehrhaus“ sinnvoll im Kontext der bestehenden Bebauung zu entwickeln. Da aktuell ein „Kurpark“ an einer viel befahrenen Hauptverkehrsstraße kaum einen Wert darstellt, wäre durchaus zu überlegen, wie man zu einer allseits verträglicheren städtebaulichen und verkehrstechnischen Ordnung gelangt. Wir würden empfehlen, in Neuhaus die anstehenden Vorhaben keinesfalls isoliert zu betrachten, sondern die Ortsmitte durch eine umfassende Planung aufzuwerten. Daher betrachten wir den vorliegenden Bebauungsplanentwurf diesbezüglich als Hindernis und Erschwernis. Die vorliegende Planung erscheint ansonsten städtebaulich hinnehmbar, obgleich eine bessere Einbindung des Vorhabens in das bestehende Gelände wünschenswert wäre.

Für GR Waas bestehen zu dem Vorhaben zwei Kritikpunkte (Gebäudehöhe und verkehrstechnische Erschließung). GR Waas spricht sich dafür aus, die Anregung des Kreisbaumeisters aufzunehmen. Insbesondere sollte das nördlich gelegene Kurparkgrundstück bei den städtebaulichen Untersuchungen einbezogen werden.

GRin Strack-Zimmermann weist darauf hin, dass von vielen Neuhauser Bürgerinnen und Bürgern eine Gesamtbetrachtung gewünscht wird. Bedingt durch die Pandemie fand keine umfassende Bürgerbeteiligung zu dem Projekt statt. GRin Strack-Zimmermann ist nach wie vor nicht von der Größe und dem Standort dieses Vorhabens überzeugt. Zudem befürchtet sie erhebliche Verkehrsprobleme.

GR Hiermeyer weist andererseits darauf hin, dass viele Neuhauser sich einen Vollsortimenter in absehbarer Zeit wünschen. GR Hiermeyer spricht sich gegen einen weiteren zeitlichen Verzug aus.

Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung weist GR Reinthaler darauf hin, dass im ersten Auslegungsverfahren keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden.

GR Zeindl nimmt die Stellungnahme des Kreisbaumeisters, insbesondere zu diesem vorangeschrittenen Zeitpunkt mit Bedauern zur Kenntnis.

GRin Dr. Wehrmann regt im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung eine Informationsveranstaltung für die Neuhauser Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des zweiten Auslegungsverfahrens an.

GR Höltschl J. informiert darüber, dass ihn viele Neuhauser ansprechen und sich für den geplanten Verbrauchermarkt aussprechen.

Der Vorsitzende spricht sich ausdrücklich für das Vorhaben in der Ortsmitte von Neuhaus aus. Die Schaffung eines Gewerbegebiets mit Verbrauchermarkt, Getränkemarkt, etc. am Ortsrand (wie in diversen anderen Gemeinden realisiert) ist für den Vorsitzenden nicht denkbar.

3. Bgm. Kieninger bringt im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes den Wunsch des benachbarten Altenheims zu Kenntnis, dass während der Bauphase nach Möglichkeit die Bepflanzung entlang der Josefstaler Straße als Sicht- und Lärmschutz erhalten bleiben soll.

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

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 4

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Fachbereichs Architektur/Städtebau/Denkmalerschutz zur Kenntnis. Grundsätzlich ist es richtig, dass eine

Gesamtplanung zur städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Neuhaus wünschenswert ist. Das Interesse des Marktes Schliersee, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern überwiegt jedoch gegenüber dem Interesse, die städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte von Neuhaus in ihrer Gesamtheit zum jetzigen Zeitpunkt zu planen.

Sowohl bei der vorliegende Bauleitplanung zur Errichtung eines Nahversorgers für den Ortsteil Neuhaus, als auch bezüglich des angesprochenen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 77/2 „Neuhauser Straße – Feuerwehr“ handelt es sich um Planungen, die dringend zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge für den Ortsteil Neuhaus erforderlich sind und dem Gemeinbedarf dienen.

Die dafür jeweils vorgesehenen Flächen sind dabei aus unterschiedlichen Gründen nicht verhandelbar und können nicht variabel genutzt werden. So befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in Privatbesitz. Der Grundstückseigentümer ist auf die Gemeinde mit dem Wunsch zur Errichtung eines Nahversorgers mit darüberliegender Wohnnutzung zugekommen. Bereits seit der Schließung des Tegelman-Marktes in der Zieglerstraße gibt es für fast 3000 Einwohner im Ortsteil Neuhaus seit vielen Jahren keinen Supermarkt. Die Marktgemeinde ist seither bemüht, diese Versorgungslücke zu schließen. Mehrere Planungen sind in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Da die Marktgemeinde selbst nicht über ein geeignetes Grundstück zur Errichtung eines Nahversorgers verfügt und darüber hinaus auch keine anderen Flächen entsprechend ausgewiesen sind, sind Standortalternativen zu verneinen. Im Übrigen bekennt sich der Marktgemeinderat zum vorliegenden zentral gelegenen Standort. Dieser ist im Hinblick auf seine Erreichbarkeit, Dimensionierung und Schonung des Außenbereichs für die geplante Nutzung sehr gut geeignet und dient darüber hinaus der Belebung der Ortsmitte.

Durch die Entscheidung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) stellt die Marktgemeinde sicher, dass ein konkretes Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) nur in Verbindung mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten (Durchführungsvertrag) realisiert werden kann. Die Marktgemeinde nimmt auf diese Weise erheblichen Einfluss auf das Projekt und die städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte von Neuhaus und schafft damit die Möglichkeit einer örtlichen Nahversorgung für den stark wachsenden Ortsteil Neuhaus.

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde
Fachliche Hinweise:

Zu Pkt. 7.4 Grünordnung Artenliste: Auf Linden würden wir an einem Parkplatz wegen der starken Honigtaubildung verzichten. Statt dem anspruchsvollen Berg-Ahorn sollte besser der auf Parkflächen robustere Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) vorgesehen werden. Funktionieren würde auch die - allerdings nicht standortheimische - Baum-Hasel (*Corylus colurna*). Im Stellplatzbereich ist zudem ein Anfahrtschutz für die Bäume zwingend vorzuschreiben. Die zusätzlichen technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) sollten ebenfalls Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein (vgl. Anlage). Die in der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vorgeschlagenen Maßnahmen und Kartierungen sind durchzuführen, damit der Bebauungsplan rechtssicher ist. Die Vorgaben zur Vermeidung von lichtbedingten Störungen gemäß Pkt. 4.1. des Umweltberichtes sind als Festsetzungen, nicht als Empfehlungen, in den Bebauungsplan zu integrieren.

Zu Pkt. 2.1.1 des Umweltberichtes: Ein Antrag auf Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG ist im Rahmen des Bauantrages bei der Naturschutzverwaltung, Herrn Fuchs (08025/704-3331) zu stellen. Eine Ausnahme kann in diesem Fall aufgrund überwiegender öffentlichen Interesses (Nahversorger im innerörtlichen Bereich) in Aussicht gestellt werden.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Artenliste der Grünordnung soll entsprechend der Empfehlungen angepasst werden. Die

vorgeschlagenen Maßnahmen und Kartierungen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind als Durchzuführen in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Gleiches gilt für den Hinweis auf das Antragerfordernis nach § 30 BNatSchG.

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde

Zum Bebauungsplan Nr. 86 wurde für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, eine schalltechnische Untersuchung durch die Fa. Müller BBM 82152 erstellt. Der Schallgutachter hat hierzu die vorhandenen Vorbelastungen bestimmt. Durch die bestehende Vorbelastung und die Zusatzbelastung durch die geplante Bebauung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan, ergeben sich an den geplanten Wohnfassaden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet. Für die Geräusche in der Nachbarschaft ergeben sich aus der Gesamtbelastung bis auf den Immissionsort I0 3 (Westfassade Altenheim) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. An der Westfassade des Altenheims, am Immissionsort I03, beträgt die Überschreitung 1 dB(A). Bei Betrachten der Teilpegel wird deutlich, dass die Immissionen durch die Parkflächen des Altenheims verursachen. Die Zusatzbelastungen durch die Planungen in vorliegenden Bebauungsplan liegen 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert und tragen daher nicht weiter zu Überschreitungen bei. Die Zusatzbelastung durch die neue Planung setzt sich maßgeblich aus den nicht gewerblichen Fahrbewegungen zu und aus der Tiefgarage und der Abstrahlung der Tiefgarage für das geplante Wohnen zusammen. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist, dass keine nächtlichen Anlieferungen stattfinden und die nächtliche Parkplatznutzung ausgeschlossen wird. Auch die vom Markt Schliersee gewünschte Parkplatznutzung an Sonn- und Feiertagen ist hier nicht im Gutachten berücksichtigt und daher nicht zulässig, außer es wird im Gutachten diese gesonderte Nutzung durch Ausflügler betrachtet und neu im Gutachten ergänzt. Die Festsetzungen unter Nr. 8 Schalltechnische Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

-Anlieferungen und die Nutzung der Parkplätze sind auf die Tagzeit (6.00 — 22.00 Uhr) zu begrenzen
-Die Raumluftechnischen Anlagen sind mit einem maximalen Schalleistungspegel von $LWA_{zul} = 80$ dB(A) am Tag und $LWA_{zul} = 70$ dB(A) in der Nachtzeit (22.00 — 6.00 Uhr) auszuführen.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Festsetzungen unter Nr. 8 Schalltechnische Festsetzungen sind wie folgt zu ergänzen:

„-Anlieferungen und die Nutzung der Parkplätze sind auf die Tagzeit (6.00 — 22.00 Uhr) zu begrenzen.

-Die Raumluftechnischen Anlagen sind mit einem maximalen Schalleistungspegel von $LWA_{zul} = 80$ dB(A) am Tag und $LWA_{zul} = 70$ dB(A) in der Nachtzeit (22.00 — 6.00 Uhr) auszuführen.“

Sofern die Parkplatznutzung an Sonn- und Feiertagen weiterverfolgt werden soll, ist diese gesonderte Nutzung im Gutachten neu zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen. Diese Nutzung ist zudem im Durchführungsvertrag zu regeln.

Landratsamt Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere auf der Straße B 307, sind jedoch zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim — Fachbereich Straßenbau als Straßenbaubehörde der B307 vorzunehmen. Die mit der Begründung vorliegende Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 11.09.2020 ist plausibel, die Empfehlungen sollten umgesetzt werden, d. h. bevorzugt der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr, nachrangig der Einbau einer kurzen Linksabbiegespur auf der B 307 und Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in deren Schatten. Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen. Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu

Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3,00 m vom Fahrbahnrand bzw. 5m hinter bevorrechtigten Radfahrern.

GR Waas erachtet die Errichtung einer Linksabbiegespur mit Fußgängerquerungshilfe für erforderlich, wie diese derzeit im Bereich der Parkplatzzufahrt zum Wasmeier-Freilichtmuseum realisiert wird.

GR Dr. Mayer-Hubner erachtet die Realisierung eines Kreisverkehrs für nicht realistisch; eine Linksabbiegespur und insbesondere eine Fußgängerquerungshilfe ist für GR Dr. Mayer-Hubner absolut wünschenswert.

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

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 5

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 11.09.2020 geht der Marktgemeinderat entgegen der Einschätzung der Unteren Straßenverkehrsbehörde davon aus, dass auf den empfohlenen Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr bzw. auf den Einbau einer kurzen Linksabbiegespur auf der B 307 und Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in deren Schatten verzichtet werden kann. Mit der Verkehrsuntersuchung wird der rechnerische Nachweis geführt, dass die Auswirkungen der allgemeinen Verkehrsentwicklung höher sein werden als der prognostizierte Mehrverkehr der Planung des Nahversorgers (siehe Gutachten Seite 8). Zwar erhöhen sich durch den Neuverkehr aus dem Bauvorhaben die mittleren Wartezeiten weiter und der Gesamtknotenpunkt erreicht nur noch eine „ausreichende“ statt einer „befriedigenden“ Qualitätsstufe (siehe Gutachten Seite 10). Da diese Maximalbelastung jedoch lediglich an stark frequentierten Samstagen zur Mittagszeit zu erwarten ist, wird davon ausgegangen, dass diese Verschlechterung aus dem Mehrverkehr des Supermarktes vertretbar ist. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine solche Maßnahme mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden wäre, den der Marktgemeinderat als unverhältnismäßig erachtet. Nicht zuletzt soll das Ortsbild und die Ortsmitte von Neuhaus auch künftig nicht geprägt sein durch einen Verkehrsknotenpunkt, für den erhebliche Flächen des Kurparks und des dortigen Baumbestands geopfert werden müssten.

Sofern dennoch die Errichtung einer Linksabbiegespur oder Kreisverkehr Bedingung für die Durchführbarkeit werden, sind die Kosten der verkehrsmäßigen Erschließung vom Vorhabenträger zu tragen. Im Durchführungsvertrag ist ein entsprechender Passus zu formulieren.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist in den textlichen Festsetzungen zu Ziff. 5.7 und Ziff. 7.2 geregelt und ggf. entsprechend der RAST 06 zu ergänzen.

Staatliches Bauamt Rosenheim

Gegen die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 „Josefstaler-/Dürnbachstraße“ in der Fassung vom 22.06.2021 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Gebiet (B 307, bei Abschnitt 300, Station 7,692) liegt sowohl aus verkehrsrechtlicher Sicht, wie auch straßenbaurechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der B 307.

Die B 307 ist in diesem Abschnitt mit derzeit 7843 Kfz/24 h bei einem Schwerlastverkehr von 299 Fz/24 h (Verkehrszählung 2015) belastet.

Erschließung:

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um den Bau eines Nahversorgers mit darüber liegenden Wohneinheiten, die zu einer Zunahme des Verkehrs auf der B 307 führt. Es wurde dem Staatlichen

Bauamt Rosenheim eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 (Nahversorger Neuhaus) Stand 11.09.2020 vorgelegt. Hieraus geht hervor, dass eine Linksabbiegespur die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens sowie zur Vermeidung möglicher Behinderungen beim Zu- und Abfahren der Kfz auf das Gelände bedarf es einer Linksbiegespur im Zuge der B 307. Die Dimensionierung der Abbiegespur muss den Anforderungen der RAL/RASt entsprechen. Die erforderlichen Flächen und Genehmigungen sind durch den Markt Schliersee zu sichern.

Die Linksabbiegespur ist nach RAL/RASt auszuführen. Die Planung ist dabei eng mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen. Es ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Rosenheim und dem Markt Schliersee abzuschließen, in der die Kostentragung sowie die technischen Einzelheiten geregelt werden. Der Einmündungsbereich samt Linksabbiegespur und Querungshilfe muss noch vor Erstellung der Hochbauten planmäßig ausgebaut, bzw. angepasst werden. Da die Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an der B 307 durch den Bau des Nahversorgers mit Wohneinheiten erforderlich sind, trägt der Markt Schliersee alle hierfür anfallenden Kosten. Die B 307 ist im Baubereich auf die gesamte Länge der jeweiligen Verziehung auf voller Breite neu zu asphaltieren.

Durch die Errichtung der Linksabbiegespur im Bereich der Einmündung samt Aufweitung entstehen dem Freistaat Bayern - vertreten durch das Staatliche Bauamt Rosenheim - Unterhaltungsmehraufwendungen, welche nach einer entsprechenden Ablösekostenberechnung gemäß ABBV mittels einer einmaligen Zahlung abgegolten werden. Es bleibt dem Markt Schliersee unbenommen, ihre Kosten auf den Vorhabensträger umzulegen. Für die Änderung der Verkehrsführung und der Beschilderung bzw. Markierung, ist vorab von dem Markt Schliersee eine verkehrsrechtliche Anordnung bei der unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Miesbach einzuholen.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf den Gehweg sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf den Gehweg mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab der Mittelachse des Gehweges und 30,0 m Schenkellänge parallel zum Gehweg in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der B 307 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV).

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der B 307 darf durch die Baumaßnahme und die Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der B 307 kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser zufließen kann.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

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

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 5

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Bereits seit der Schließung des Tegelman-Marktes in der Zieglerstraße gibt es für fast 3000 Einwohner im

Ortsteil Neuhaus seit vielen Jahren keinen Supermarkt. Die Marktgemeinde Schliersee ist seither bemüht, diese Versorgungslücke zu schließen. Mehrere Planungen sind in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen gescheitert. Da die Marktgemeinde Schliersee selbst nicht über ein geeignetes Grundstück zur Errichtung eines Nahversorgers verfügt und darüber hinaus auch keine anderen Flächen entsprechend ausgewiesen sind, sind Standortalternativen zu verneinen. Im Übrigen bekennt sich der Marktgemeinderat zum vorliegenden zentral gelegenen Standort. Dieser ist im Hinblick auf seine Erreichbarkeit, Dimensionierung und Schonung des Außenbereichs für die geplante Nutzung sehr gut geeignet und dient darüber hinaus der Belebung der Ortsmitte. Das Interesse des Marktes Schliersee, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern überwiegt daher gegenüber dem Interesse, mögliche Behinderungen beim Zu- und Abfahren von der bzw. auf die B 307 zu vermeiden.

Aufgrund der Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 11.09.2020 geht der Marktgemeinderat entgegen der Einschätzung des Staatlichen Bauamts Rosenheim davon aus, dass auf den Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr bzw. auf den Einbau einer kurzen Linksabbiegespur auf der B 307 und Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in deren Schatten verzichtet werden kann. Mit der Verkehrsuntersuchung wird der rechnerische Nachweis geführt, dass die Auswirkungen der allgemeinen Verkehrsentwicklung wesentlich höher sein werden als der prognostizierte Mehrverkehr der Planung des Nahversorgers (siehe Gutachten Seite 8). Zwar erhöhen sich durch den Neuverkehr aus dem Bauvorhaben die mittleren Wartezeiten für die Einbieger von der Dürnbachstraße weiter. Es wird nur noch eine „ausreichende“ statt einer „befriedigenden“ Qualitätsstufe erreicht (siehe Gutachten Seite 10). Die Situation für die Linksabbieger (Strom 7) bzw. die vorhandene Mischspur (LA+ Geradeausverkehr- 7+8) von der B307 Süd kommend wird durch die Planungen (trotz 33 zusätzlicher abbiegender Kfz/Stunde am Maximalsamstag mittags) nur unwesentlich verändert. Die ermittelten Rückstaulängen (N-99) von zwei Fahrzeugeinheiten auf der Mischspur gibt es schon bei den Berechnungen zur Bestandssituation, diese verlängern sich auch in den Planungen nicht. Die Wartezeiten für die Kfz auf der B307 verlängern sich auch nur unwesentlich um maximal 0,6 Sekunden.

Da diese Maximalbelastung jedoch lediglich an stark frequentierten Samstagen zur Mittagszeit zu erwarten ist, wird davon ausgegangen, dass diese Verschlechterung aus dem Mehrverkehr des Supermarktes vernachlässigt werden kann und vertretbar ist. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass der geforderte Kreisverkehr bzw. Linksabbiegerspur mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden wäre, den der Marktgemeinderat als unverhältnismäßig erachtet. Entgegen der Einschätzung des Staatlichen Bauamts Rosenheim erachtet der Marktgemeinderat Schliersee die Belassung der Bestandssituation daher als die wirtschaftlichste und verträglichste Lösung.

Die Verkehrsuntersuchung macht im Übrigen deutlich, dass die Verkehrsbelastungen auch ohne den Bau des Nahversorgers weiter steigen werden. Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung deshalb zum Anlass an das Staatliche Bauamt Rosenheim zu appellieren, durch geeignete Maßnahmen im gesamten Gemeindegebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für alle Verkehrsteilnehmer weiter zu verbessern.

Nicht zuletzt sollen das Ortsbild und die Ortsmitte von Neuhaus auch künftig nicht geprägt sein durch einen Verkehrsknotenpunkt, für den erhebliche Flächen des Kurparks und des dortigen Baumbestands geopfert werden müssten.

Sofern dennoch die Errichtung einer Linksabbiegerspur oder Kreisverkehr Bedingung für die Durchführbarkeit werden, sind die Kosten der verkehrsmäßigen Erschließung sowie die angekündigten Ablösekosten für den Unterhaltsmehraufwand vom Vorhabenträger zu tragen. Im Durchführungsvertrag ist ein entsprechender Passus zu formulieren.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist in den textlichen Festsetzungen zu Ziff. 5.7 und Ziff. 7.2 geregelt und ggf. entsprechend der RAST 06 zu ergänzen.

Rund um geplante Gebäude sollte die Möglichkeit des Anleiterns einer tragbaren Leiter gegeben sein (befestigte Wege). Eine entsprechend befestigte Zufahrt für Löschfahrzeuge sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) hergestellt sein. Die Löschwasserversorgung ist durch das Wasserwerk zu bemessen. Die einschlägigen brandschutzrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sind einzuhalten. Dieses Schreiben ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beizulegen. Dabei sind die Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Schliersee zu berücksichtigen.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Das Grundstück im Gebiet ist (formal-rechtlich) abwassertechnisch, die Beseitigung der am Grundstück anfallenden Oberflächenwässer betreffend, besonders vor dem Hintergrund der Stellungnahme im Bodengutachten, das die Versickerung bei steigendem Grundwasserspiegel deutlich eingeschränkt ist, nicht erschlossen (s. beiliegenden Auszug aus dem Kanalkataster). Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung ist nachzuweisen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie Drainagen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. 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. Das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vom ZAS genehmigte Entwässerungsplan bezüglich Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beizulegen. Sofern Nachweise und Genehmigungen nach BayWG notwendig werden, sind diese mit vorzulegen.

VIVO Kommunalunternehmen

Wir gehen davon aus, dass die Abfallentsorgungseinrichtungen in der südlichen, am Dürnbachgraben gelegenen Umgrenzung der Fläche für Fahrräder, E-Bikes, Einkaufswagen und Aktionswaren untergebracht werden sollen. Die Fläche erscheint eindeutig zu klein für die Vielzahl an Bedarfen. Ein Vollsortimenter dieser Größenordnung benötigt Flächen für Wertstoffe (Papier- und Kartonagen, Bioabfall, Transportverpackungen, Altglas, überlagerte Lebensmittel, etc.) ebenso wie Stellflächen für Restmüllbehälter. Zudem wird Wohnraum geschaffen. Auch hier sind für Mieter entsprechende Wertstoff- und Abfallbehälter vorzuhalten. Den vorliegenden Plänen nach sollen die Entsorgungsfahrzeuge des VIVO KU über die Einfahrt das Gelände befahren und über die Ein-/Ausfahrt wieder über die Josefstaler Straße verlassen. Die Entsorgung darf weder durch parkende Autos noch durch geschlossene Schranken beeinträchtigt werden, zudem sind Rückwärtsfahrten der Entsorgungsfahrzeuge auszuschließen. Gerne steht dem Planer im Rahmen unserer Möglichkeiten die Abfallberatung des VIVO KU unterstützend zur Verfügung.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist zu überarbeiten, um die notwendigen Flächen zur Aufstellung von Containern für die Abfallentsorgung vorzusehen. Die Änderungen dürfen nicht zu einer Reduzierung der notwendigen Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder führen. Die Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee ist einzuhalten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Keine Einwände. Da der Dürnbachgraben ja befestigt ist, ist eine Überprüfung der Uferlinie und somit der Südgrenze von Flurstück 1405/28 nicht zwingend notwendig.

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

für den Beschluss: 15

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Hausham

Keine Beeinträchtigung der Belange erkennbar.

Landratsamt Miesbach – Wasserecht und Bodenschutzrecht

Keine Äußerung.

Landratsamt Miesbach – Finanz- und Liegenschaftsverwaltung

Keine Einwände.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)

Die von der Forstbehörde wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt, da kein Wald betroffen ist.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Landwirtschaft)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen erhebt keine Einwände.

IHK für München und Oberbayern

Keine Anregungen oder Bedenken.

Energienetze Bayern

Keine Einwände.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt von den Einwendungen und Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) Kenntnis und billigt die Überarbeitung des Entwurfs mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Nach der Beschlussfassung bringt der anwesende Planfertiger des einschlägigen Bebauungsplanentwurfs, Herr Architekt Gerhard Krogoll nochmals den Werdegang, insbesondere im

Hinblick auf die vorliegende Stellungnahme des Kreisbaumeisters, zu diesem Vorhaben in Erinnerung. Hinsichtlich der Verkehrssituation bittet Herr Krogoll, auf die Ausführungen in dem vorliegenden Verkehrsgutachten zu vertrauen. Herr Krogoll regt an, die Verkehrsführung für den Fußgängerverkehr zu optimieren. In diesem Zusammenhang sollte evtl. die bestehende Fußgängersignalanlage an der Bayrischzeller Straße Richtung Norden versetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen: | 12 |
| Nein-Stimmen: | 4 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 16 |

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 5. Januar 2022
Markt Schliersee

Birgit Kienast