


<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>24.01.2023 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 03</p>	<p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 "Markus Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p>
----------------------	--

Sachvortrag:

Der Planentwurf mit Begründung und Anlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Markus-Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum“ in der Fassung vom 28.06.2022 wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis 22.08.2022 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden die Auslegungsunterlagen am 12.07.2022 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Die Marktgemeinde Schliersee plant im Ortsteil Neuhaus im Bereich des Freilichtmuseums den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um die bestehenden Parkplätze neuanzuordnen, neue Museumsgebäude, Übernachtungsmöglichkeiten, Personalwohnungen und Lagerflächen errichten zu können und die bestehende Mühle an den Biotopweiher zu verlegen. Der Umgriff des zu ändernden Bebauungsplans beträgt ca. 8,6 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freilichtmuseum“ dargestellt.

Berührte Belange: Natur und Landschaft

Der Planungsbereich befindet sich im Umgriff des bislang festgelegten Landschaftsschutzgebiets „Schliersee und Umgebung“. Zudem befindet sich mehrere Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ob sich die Planung mit den Schutzzwecken dieser Gebiete vereinbaren lässt, ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu klären. Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der **Planungsverband Region Oberland** schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.07.2022 an

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

Für den Beschluss 18

gegen den Beschluss 1

Die Marktgemeinde Schliersee misst der Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild am Standort des Museums große Bedeutung bei. Durch eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde bereits bei der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans sichert die Gemeinde die landschaftliche Einbindung und eine dem Ort angepasste Bebauung. Die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde ist im Verfahren erfolgt. Ihre Stellungnahme wird beachtet.

Eine erneute förmliche Beteiligung der Regierung von Oberbayern und des Planungsverbands Region Oberland soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Eisenbahn-Bundesamt

Das Eisenbahn-Bundesamt prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke 5621 Fischhausen-Neuhaus – Fischbachau berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken:

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die o.g. Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs weder gefährden, noch sonst wie stören darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Bepflanzungen im Bereich der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Im Hinblick auf Immissionen - hier insbesondere aus Erschütterung, eventuell auch aus Schall, elektromagnetischer Strahlung etc. - wird darauf hingewiesen, dass diese zu dulden und mit der Bauleitplanung etwaige Konflikte zu lösen sind.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

Die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamts wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden um folgende Hinweise ergänzt:

4.9 Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs: Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen weder gefährdet, noch sonst wie gestört werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist daher deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Bepflanzungen im Bereich der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sowie Werbeanlagen sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

4.10 Immissionen aus dem Bahnbetrieb - insbesondere aus Erschütterung, eventuell auch aus Schall, elektromagnetischer Strahlung etc. - sind zu dulden.“

Eine erneute förmliche Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamts soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

DB AG im Auftrag von DB Immobilien, DB Netz AG und der DB Energie GmbH

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebs sicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Immobilien-spezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.) Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Wir weisen darauf hin, dass in der im Bereich der Baufelder 6 – 9 liegenden Felsböschung im Jahr 2023 eine Felsberäumung und im Jahr 2025 eine Netzverhängung zur Sicherung loser Felsen durchgeführt werden soll. Es besteht gegebenenfalls die Gefahr, dass durch die Instandhaltungsmaßnahmen an den Felsböschungen Schäden, Setzungen o.ä. an der zukünftigen Bebauung entsteht. Daher bitten wir vor Baubeginn um Rücksprache mit der DB Netz AG, Herr Pittrich, Mail: Dr.-August-Einsele Ring 20, 82418 Murnau a. Staffelsee, Mail: Simon.Pittrich@deutschebahn.com, bzw. um Einreichung der Bauanträge.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Sind im Druckbereich des Gleises

Abgrabungen/Rammgründungen geplant, müssen lt. Richtlinie 836 Sicherungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes getroffen werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen. Während der Bauarbeiten ist ein Schutzabstand zum Gleiskörper ($>2,50$ m Regellichttraumprofil) zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Unterschreitung des Schutzabstands ist eine Absicherung der Mitarbeiter mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Feuerwehrezufahrten sowie Dienst- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

Die Stellungnahme der DB AG wird zur Kenntnis genommen. Für die Verkehrsplanung liegt die Plangenehmigung gemäß § 18 Abs. 1 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG für das Vorhaben „Änderung des Bahnübergangs „Fischhausen-Neuhaus“ km 4,892“, Bahn-km 4,892 bis 4,897 der Strecke 5621 Schliersee – Bayrischzell, Az. 651 ppb/005-2020#014 v. 09.02.2022 des Eisenbahn-Bundesamts vor. Die genehmigte Planung wurde in die zeichnerische Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Markus-Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum“ in der Fassung vom 08.12.2022 übernommen. Die Plangenehmigung wird der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt. Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden zudem um folgende Hinweise ergänzt:

4.9 Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs: Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs dürfen weder gefährdet, noch sonst wie gestört werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist daher deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Bepflanzungen im Bereich der Bahnstrecke sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sowie Werbeanlagen sind blendfrei zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, sodass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

4.10 Immissionen aus dem Bahnbetrieb - insbesondere aus Erschütterung, eventuell auch aus Schall, elektromagnetischer Strahlung etc. - sind zu dulden.

4.11 Bahnbetrieb

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.“

Die weiteren Hinweise werden dem Grundstückseigentümer zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Es gelten im Übrigen die angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Eine erneute förmliche Beteiligung der DB AG soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Staatliches Bauamt Rosenheim

- Erschlossen wird über die bereits bestehende Gemeindestraße (Abschnitt: 300, Station: 6,540) zur B 307. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden. Eine Linksabbiegespur ist bereits vorhanden.

- Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß §9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist einzuhalten.

- Im Bereich der B 307 von Abschnitt 300 Station 6,025 bis Abschnitt 290 Station 7,120, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bebauungen, Parkflächen oder sonstiges die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritische Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden. So ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).

- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200m) der Zufahrt zur B 307 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3 m x 30 m) (falls vorhanden) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkannte des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und I. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Hinweis:

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

- Die bestehende Straßenentwässerung der B 307 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich 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. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

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

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt sowie der Zugang zum Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt von der B 307 und den Brodführerweg. Für die Planung liegt die Plangenehmigung gemäß § 18 Abs. 1 AEG i.V.m. § 74 Abs. 6 VwVfG für das Vorhaben „Änderung des Bahnübergangs „Fischhausen-Neuhaus“ km 4,892“, Bahn-km 4,892 bis 4,897 der Strecke 5621 Schliersee – Bayrischzell, Az. 651 ppb/005-2020#014 v. 09.02.2022 des Eisenbahn-Bundesamts vor. Die genehmigte Planung wurde in die zeichnerische Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Markus-Wasmeier Bauernhof- und Wintersportmuseum“ in der Fassung vom 28.06.2022 übernommen. Das Staatliche Bauamt Rosenheim wurde im Genehmigungsverfahren beteiligt. Weitere Zufahrten oder Zugänge von der B 307 sind nicht geplant.

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Sondergebiet „Markus Wasmeier Bauernhof und Wintersportmuseum“. Eine untergeordnete Nutzung zur Übernachtung von Gästen, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Betriebsleiter/Personalwohnung sind zulässig. Der geringste Gebäudeabstand zur Bundesstraße beträgt nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mehr als 80 Meter. Unmittelbar angrenzend an die B 307 wurden also keine Gebäude, sondern die notwendigen Stellplätze festgesetzt. Entsprechend sind die Anforderungen an den Immissionsschutz durch Verkehrslärm zu bewerten. Ein Konflikt mit dem vorhandenen oder zu erwartenden Verkehrslärm ist aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten. Da es sich nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, sondern lediglich um die Änderung einer bestehenden Planung handelt, durch die keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind, wurde auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens verzichtet.

Dennoch werden die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans um folgende Hinweise ergänzt:

4.12 Lage an der B 307, Sichtfelder und Entwässerung

Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200m) der Zufahrt zur B 307 darf die Höhe von Einfriedungen und der Bepflanzung und jegliche andere Bebauung die Straßenoberkannte des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und I. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. Die bestehende Straßenentwässerung der B 307 darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

4.13 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen der B 307. Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können nicht geltend gemacht werden.“

Eine erneute förmliche Beteiligung des Staatlichen Bauamts Rosenheim soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde

In dem Bebauungsplanentwurf fehlen alle erforderlichen Angaben, die für eine naturschutzfachliche Beurteilung erforderlich sind. In der vorliegenden Form kann zu der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht Stellung genommen werden. Es wird empfohlen einen qualifizierten Fachplaner einzuschalten.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Fachplaner eingeschaltet. Das Büro Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB, Bad Endorf, hat alle erforderlichen Informationen erarbeitet, sie wurden in die vorliegende Fassung der 2. Änderung vom 08.12.2022 sowohl in Form von Festsetzungen als auch in die Begründung eingearbeitet. Grundlage der Grünordnung ist der Grünordnungsplan mit Erläuterungen, der Bestandteil des Urplans des Bebauungsplans Nr. 51 ist. Eine mündliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bereits erfolgt. Eine erneute förmliche Beteiligung soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Landratsamt Miesbach – Untere Denkmalschutzbehörde

Hinsichtlich der Festsetzung Ziff. 1.1.2 wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Übernachtungsmöglichkeiten in Baudenkmalern nicht befürwortet werden können.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

Die Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Leider hat die Untere Denkmalschutzbehörde ihre Stellungnahme nicht begründet. Die Festsetzung von Übernachtungsmöglichkeiten in untergeordnetem Umfang folgt dem Wunsch des Betreibers nach einer saisonunabhängigen Erweiterung seines Angebots sowie den Zielvorstellungen des Marktes Schliersee zur Erweiterung des bestehenden touristischen Angebots. Wegen des baugeschichtlichen Alleinstellungsmerkmals des Freilichtmuseums beschränken sich dabei die Übernachtungsmöglichkeiten auf historische Gebäude. Sie werden darüber hinaus begrenzt durch die geltenden baurechtlichen Voraussetzungen, die an Beherbergungsbetriebe zu stellen sind, beispielsweise hinsichtlich Brandschutz.

Eine erneute förmliche Beteiligung soll im Rahmen einer erneuten Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Freiwillige Feuerwehr Schliersee

Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen. Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

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

VIVO Kommunalunternehmen

Das VIVO KU erhebt keine Einwendungen, da die geplanten Änderungen die Bereitstellungspunkte der Müllabfuhr für Sommer und Winter „am Brunnbichl“ nicht betreffen.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

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

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Die vom ADBV Miesbach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die o.g. Änderung nicht berührt.

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

Für den Beschluss 18 gegen den Beschluss 1

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

IHK für München und Oberbayern

keine Anregungen oder Bedenken

Energienetze Bayern (ESB)

Keine Einwände

Landratsamt Miesbach – Team Kreisstraße, Tiefbau, Bauhof

Keine Einwände

Landratsamt Miesbach – Kreisbaumeister

Keine Einwände gegen Textteil und Plan

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, Kenntnis.
2. Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022.
3. Die Verwaltung wird mit der erneuten Auslegung und der erneuten Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf 10 Tage verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 26. Januar 2023
Markt Schliersee

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Birgit Kienast', written over the printed name below.

Birgit Kienast