


<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>23.04.2024 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 02</p>	<p>Änderung Bebauungsplan Nr. 62 "Taubensteinbergbahn Talstation" zur Realisierung einer Nahwärmeversorgung am Ortsteil Spitzingsee; Änderungs- und Billigungsbeschluss</p>
----------------------	--

Sachvortrag:

Dem Bauausschuss Schliersee lag in der Sitzung vom 21.03.2024 ein Antrag auf Errichtung einer Halle für ein Heizkraftwerk (Waldhackgut) in unmittelbarer Nähe der Taubenstein-Talstation, FINr. 1712 vor. Der Antragsteller und künftige Betreiber beabsichtigt, neben dem Arabella Alpenhotel Spitzingsee und den Alpenbahnen, künftig auch das DAV-Haus und ggf. weitere Betriebe um den See mit Wärme zu versorgen. Als Standort wurde der östliche Bereich des Parkplatzes am Hangfuß gewählt. Der Bauausschuss hat seine Zustimmung erteilt, sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 62 "Taubensteinbergbahn Talstation" wurde dem Marktgemeinderat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans empfohlen, um nicht nur die Halle, sondern die Gesamtanlage mit den Versorgungsleitungen etc. im Blick zu haben.

Inzwischen wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen weiter geprüft und die Genehmigungsbehörde beteiligt. Nach § 35 Abs. 1, Nr. 3 BauGB wäre das Vorhaben per Definition im Außenbereich privilegiert, da es der öffentlichen Versorgung mit Wärme dienen soll.

Bei dem seit 17.03.2015 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Taubensteinbahn Talstation“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Seilbahnbetrieb mit Betriebswohnungen, Gaststätte und Diskothek und als Maß der baulichen Nutzung den vorhandenen Bestand festsetzt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Umnutzung des Erdgeschosses in eine Diskothek. Der Geltungsbereich wurde im Verlauf des Aufstellungsverfahrens auf Anregung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Gesamtfläche des südseitigen Parkplatzes (ca. 250 Stellplätze) ausgeweitet. Der rechnerische Stellplatzbedarf für die Diskothek beträgt laut Baugenehmigung 47 Stellplätze. Der Stellplatzbedarf für die Seilbahn dürfte bereits heute auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplans umfassen.

Folgende Stellungnahme des Landratsamts Miesbach liegt vor: „Unseres Erachtens wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan in diesem Falle nicht möglich, da sie die Grundzüge der gemeindlichen Planung berühren würde. Sollte der Bebauungsplan geändert werden, wäre das unseres Erachtens die sauberste Lösung, auch im Hinblick auf etwaige zukünftige Entwicklungen der übrigen Gebäude an dieser Stelle (auch wenn dies möglicherweise im Moment unwahrscheinlich sein sollte). Sollte der Bebauungsplan ganz aufgehoben werden, so wäre u.E. für die Anwendung des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben standortspezifisch ist und man damit eine Ortsgebundenheit bejahen kann. Hier wäre ggf. die Frage zu beantworten, ob das Vorhaben nicht auch in unmittelbarer Nähe zum Ort gewählt werden könnte/sollte“.

Aus vorgenannten Gründen und zum Schutz der bestehenden Betriebe im Geltungsbereich wird seitens der Verwaltung die Änderung des Bebauungsplans in Form der Reduzierung des Geltungsbereichs vorgeschlagen. Damit wäre die Basis für eine Realisierung des Heizkraftwerks im

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

Rahmen der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB am beantragten Standort geschaffen und dem Planungswunsch des Antragstellers sowie des Grundstückseigentümers entsprochen. Die vom Landratsamt Miesbach in der Stellungnahme thematisierte Standortspezifikation und Ortsgebundenheit kann als bejaht angesehen werden, da

- der Standort anfahrbar ist,
- der Flächennutzungsplan eine öffentliche Parkfläche und damit eine Gemeinbedarfsfläche ausweist,
- die zu beliefernden Gebäude in ähnlicher Entfernung vom Standort des Heizkraftwerk liegen,
- die Fläche bereits heute genutzt und eine Neuinanspruchnahme vermieden werden kann und
- eine Leitungstrasse vom geplanten Standort realisierbar erscheint.

Die Inanspruchnahme neuer bisher ungenutzter Flächen im Außenbereich kann vermieden werden. Entschädigungsansprüche aufgrund der Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten, da die 7-Jahres-Frist abgelaufen ist. Im Übrigen wäre die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich, da die Grundzüge der Planung sowie Belange des Umweltschutzes durch die Änderung nicht berührt werden.

Für GRin Dr. Wehrmann stellt sich die Frage, warum das Heizkraftwerk nicht in der Ortsmitte errichtet werden soll, so wie ursprünglich geplant.

Der Vorsitzende informiert darüber, dass die Planung einen Anschluss eines Anwesens nordwestlich des Spitzingsees vorsieht und hierfür der jetzige Standort besser geeignet ist. Weiterhin kam für den ursprünglich geplanten Standort östlich des Parkplatzes an der Kirche St. Bernhard mit den Grundstückseigentümern keine zivilrechtliche Einigung zustande.

Beschluss 1:

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt im Zusammenhang mit dem Antrag auf Errichtung einer Halle für ein Heizkraftwerk den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 „Taubensteinbergbahn Talstation“ entsprechend des vorliegenden Entwurfs des zeichnerischen Teils (neuer Geltungsbereich mit Darstellung der Reduzierung) zu ändern. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Verwaltung wird mit der Bekanntmachung des Beschlusses beauftragt.

Beschluss 2:

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Taubensteinbergbahn Talstation“ in der Fassung vom 23.04.2024 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis 1:

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

Abstimmungsergebnis 2:

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 14. Mai 2024
Markt Schliersee

Birgit Kienast