Stand: 20.01.2021



Markt Schliersee

LANDKREIS MIESBACH

Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße"

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als Satzung vom2020

in der Fassung vom2020.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" inklusive aller seiner Änderungen, hinsichtlich seiner Planzeichnung und Festsetzungen vollständig.



Bereich "Stolzenbergstraße" – Lage des Bebauungsplanes – rot - ohne Maßstab!

Markt
Schliersee
Rathausstraße 1
83727 Schliersee
Tel. 08026 60090
rathaus@schliersee.de

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße"

INHALTSVERZEICHNIS

Α	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 "Stolzenbergstraße"	6
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	7
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	12
A.5.5	Brandbekämpfung	13
A.5.6	Denkmalschutz	14
A.5.7	Schutzgebiete und Biotopkartierung	14
A.5.8	Boden	15
A.5.9	Grundwasser	15
A.5.10	Gewässer	15
	Starkregenereignisse	16
A.5.12	Vorbelastungen	16
В	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	18
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Vorhaben	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	19
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	21
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	22
B.2.4	Höhenentwicklung	26
B.2.5	Abstandsflächen	27
B.2.6	Nebenanlagen	28
B.2.7	Dächer	28
B.2.8	Solaranlagen	30
B.2.9	Einfriedungen	30
	Abgrabungen und Aufschüttungen	31
B.3	Grünordnungskonzept	31
B.4	Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse	33
B.5	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	34
B.6	Brandbekämpfung:	38
B.7	Immissionsschutz	38
B.8	Klimaschutz und Klimaadaption	39
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	40
B.10	Flächenbilanz	40
С	Umweltbelange	41
C.1	Umweltbericht	41
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	41
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	41
D	Ausfertigung	42

Bebauungsplan:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf Tel: 08052-9568070 info@wuestinger.de

Projektnummer: 1104

Grünordnungsplan:

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf Tel: 08053 - 518 la@schelle-heyse.de

Anlagen:

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Steil Landschaftsplanung, Julia Steil; Berg; 12. Februar 2020; 17 Seiten

Baugrund- und Gründungsgutachten

Frank+ Bumiller+ Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH; München; 20. November 2019; 48 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

Möhler + Partner Ingenieure AG; München; 22. Juni 2020; 6 Seiten

Verkehrsuntersuchung

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 20.02.2020; 41 Seiten

Ergänzung Verkehrsgutachten

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 13.10.2020; 9 Seiten

2. Ergänzung Verkehrsgutachten

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 02.11.2020; 6 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Grundstücke des Planungsgebiets sind im Bebauungsplan "Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstrasse" von 1983 bereits als Sondergebiet für Fremdenverkehr festgesetzt. Bisher fand keine Bebauung auf den Flächen des Sondergebiets statt. Die bisherigen Festsetzungen erscheinen im Detail nichtmehr aktuell und spiegeln nichtmehr vollumfänglich den Planungswillen der Marktgemeinde wider.

Die Planquadrat Stolzenberg GmbH hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beantragt.

Im Bereich des Sondergebietes soll ein "Vitalresort" mit Gästehaus, Biohotel, Gesundhaus, Naturhäuser und ein Apartmenthaus (Mitarbeiterwohnen) sowie eine Tiefgarage entstehen. Die Anlage ist als medizinisches und touristisches Gesamtkonzept konzipiert.

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein differenziertes bauliches Gesamtkonzept vor. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Marktgemeinderats wurde dieses Konzept weiterentwickelt. Insgesamt erscheint es als am Ort passendes und für Schliersee bzw. Neuhaus sinnvolles Vorhaben.

Unter Abwägung mit dem Primat der Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 5 BauGB) erscheint die neue Überplanung des bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Stolzenbergstraße" mit einer dichteren Bebauung angemessen. Durch das bereits vorliegende Vorhaben ist im Detail die Einbindung in die umgebende Bebauung gesichert.

Im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Schliersee in seiner Sitzung vom 15.09.2020 dem Antrag der Planquadrat Stolzenberg GmbH stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Stolzenbergstraße" nach §12 BauGB beschlossen.

Da der Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstrasse" gefasst ist, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB erfolgen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung , der bestehenden Bebauung der Umgebung sowie der geplanten Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen und kontrollieren zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstrasse" (Ur-Bebauungsplan) als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt.

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird der Ur-Bebauungsplan vollumfänglich überplant.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich somit um eine "Nachverdichtung" bzw. "andere Maßnahme der Innenentwicklung" im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan somit den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse", inklusive aller seiner Änderungen, hinsichtlich seiner Planzeichnung und Festsetzungen, vollständig.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden mit 2.570 m², somit weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 3 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der hier gegenständliche, Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" besteht bereits Baurecht. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für die Errichtung baulicher Anlagen erweitert werden ("Nachverdichtung").

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden keine Flächen für Wald überplant.

Zwar wird der Geltungsbereich aktuell zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt (Weiden von Tieren, Grünland), jedoch handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne nicht um landwirtschaftliche Flächen. Darüber hinaus sind die Flächen aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht besonders gut für die Landwirtschaft geeignet.

A.4 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 "Stolzenbergstraße"

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße ist bereits durch den Bebauungsplan "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" aus dem Jahr 1983 überplant.

Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" den Bebauungsplan "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" komplett.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" aufgehoben werden, oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" wieder uneingeschränkt.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee. Es liegt ca. 900 m vom Südufer des Schliersees entfernt. Das Ortszentrum von Schliersee liegt etwa 3,5 km nordöstlich. Der Ortskern von Neuhaus befindet sich ca. 700 m östlich.

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nrn. 1409/10, 1409/9, 1409 sowie Teilflächen der FlSt. Nr.1404/3 (Stolzenbergstraße) und liegt in der Gemarkung Schliersee.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von bestehenden Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Privatgärten begrenzt.

Im westlichen Bereich grenzen ebenfalls Wohngebiete an. Direkt angrenzend an den hier gegenständlichen Geltungsbereich ist jedoch weitgehend keine Bebauung vorhanden oder zulässig.

Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Stolzenbergstraße begrenzt. Jenseits dieser befinden sich weitere Wohnbebauungen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 200 m und in Ost-West Richtung von ca. 85 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst nur die FlSt.-Nr. 1409/10, 1409/9, 1409 (ca. 1,2 ha). Der Bereich der Stolzenbergstraße (Teilflächen FlSt. Nr.1404/3) wird nach §12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der Notwendigkeiten eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schliersee mit dem Ortsteil Neuhaus südlich des Mittelzentrums Miesbach/Hausham im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Süden befindet sich die Landesgrenze zu Österreich.

Für die Region 17 (Oberland) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 % bis 2020 bzw. 0,1% bis 2030 vorausberechnet.

Der Geltungsbereich ist im Alpenplan als Zone A gekennzeichnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)
 - → Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
 - → Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur
- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
 - → Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - → Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale

Regionalplan 17

Der Markt Schliersee ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Oberland (17) als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Sämtliche angrenzende Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand eines Landschaftsschutzgebietes. Die angrenzenden Flächen im Süden sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Oberland sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G): Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. (...)

 → Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur
- B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
 - → Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale
- B II 1.2 (G): Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
 - → Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise nahe eines leistungsfähigen ÖPNV-Anschlusses

<u>Flächennutzungsplan</u>



Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden, Westen und einem schmalen Streifen im Osten als Grünfläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Im Süden ist ein schmaler Streifen noch als allgemeines Wohngebiet verzeichnet. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenso als Grünfläche dargestellt. Die nördlich, südlich und östlich (jenseits der Straßenverkehrsfläche) angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden sind die jenseits der Bodenschneidstraße angrenzenden Flächen, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nur teilweise der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzung.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Satz. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert und die Sonderbaufläche auf den Geltungsbereich des Vorhabenplanes ausgeweitet werden.

Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen und der bereits vorhandenen Fläche eines Sondergebietes in Teilbereichen des Vorhabens, ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Schliersee nicht gefährdet.

Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Planungsgebiet:

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr.15.1 "Stolzenbergstraße" ist heute bereits durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" überplant. Dieser setzt ein Sondergebiet für Fremdenverkehr fest. In dem Sondergebiet sind nur dem Fremdenverkehr dienende Einrichtungen wie Pensionen und Hotels zulässig. Beherbergungsbetriebe müssen eine an übliches Urlaubsverhalten orientierte, ständig wechselnde Belegung haben. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) darf nicht begründet werden.

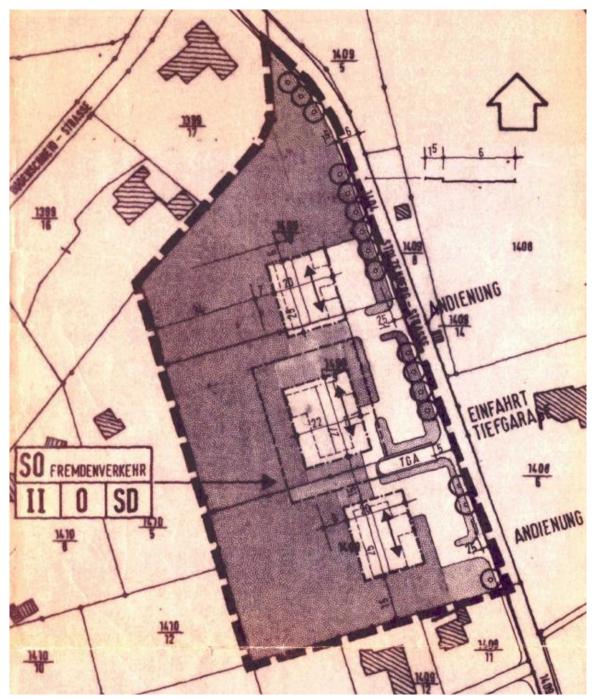


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstrasse" - ohne Maßstab!

Abgerückt von der Stolzenbergstraße sind drei Bauräume mit zwei Mal 20x25 m und 22x27 m festgesetzt. Zwischen den Bauräumen und der Straße sind umfängliche Parkplatzflächen vorgesehen. Unter dem zentralen Gebäude ist eine Tiefgarage festgesetzt.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,15 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Entlang der Stolzenbergstraße ist eine Reihe von Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Bereiche westlich und nördlich der Bauräume sind großflächig als private Grünflächen festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhen sind in allen Bauräumen auf maximal 6,5 m beschränkt, wobei die Traufhöhe talseitig an der Außenwand vom natürlichen Gelände bis Oberkante Pfette gemessen wird. Darüber hinaus sind u. a. Festsetzungen zu Dächern, der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, der Grüngestaltung und dem Immissionsschutz getroffen.

Umgebung

Die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 22 "Bodenschneidstraße" aus dem Jahr 1985 überplant.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Wobei der direkt westlich an den hier gegenständliche Planungsbereich angrenzende Bereich keine Bauräume aufweist. Hier sind diverse zu erhaltende Bäume festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich die festgesetzten Bauräume weiter westlich entlang der Bodenschneidstraße.

Südlich sind relativ nahe am hier gegenständlichen Bebauungsplan drei heterogene Bauräume festgesetzt. Im Norden befinden sich zwei Bauräume wobei der östliche relativ groß ist und mehrere Gebäude umschließt. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m (OK Gelände, Tiefster Punkt bis OK Fußpfette über der Außenwand) zulässig.

Es ist eine maximale GRZ von 0,1 und eine maximale GFZ von 0,2 zulässig.

Darüber hinaus sind eine offene Bauweise, eine Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Regelungen zur baulichen Gestaltung, Einfriedungen, Garagen und Stellplätzen, Antennen und der Grünordnung festgesetzt.

Westlich der Stolzenbergstraße ist im südlichen Bereich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47 "Stolzenbergstraße – Ost" Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist ausschließlich über Baugrenzen und Baulinien definiert. In diesem Rahmen, ist angrenzend an die Stolzenbergstraße, eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus sind noch einige Einzelfestsetzungen zu nebenanlagen und der baulichen Gestaltung der Gebäude getroffen.

Der nördliche Bereich, östlich der Stolzenbergstraße ist im Rahmen einer Einbeziehungssatzung geregelt. Auch hier ist eine lockere Einzelhausbebauung geregelt. Die zulässigen Arten der Nutzung ergeben sich aus §34 BauGB. Aufgrund der Umgebung wird auch hier eine Wohnbebauung im Vordergrund stehen.

Gemeindliche Satzungen

Im Planungsgebiet sind vor allem folgende Satzungen der Gemeinde Schliersee von Belang:

- Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Markt Schliersee vom 07.07.2016
- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee vom 25.07.2016.

Das Datum stellt hier jedoch lediglich den bei Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Stand dar. Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Stand.

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut. Es besteht eine artenarme Wiese. Diese wird als Weide und Grünland genutzt.

Am westlichen Rand der Fläche befinden sich Baumbestand. Es handelt sich um eine Linde (Tilia spec.), ein Spitzahorn (Acer platanoides) und ca. sechs Thujen (Thuja spec.).

Weitere Laub- und Nadelgehölze stehen im direkten Anschluss an die Grundstücksgrenze auf den Nachbargrundstücken im Norden, Westen und Süden.

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich die Stolzenbergstraße. Es handelt sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne abgesetzte Gehbahnen. Diese Straßenfläche weist dabei weitgehend eine Breite von ca. $4,7-4,9\,$ m auf. Lediglich im äußersten Süden des Geltungsbereichs verjüngt sie sich auf ca. $4,2\,$ m.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig um bis zu ca. 13 m an. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 819,3 m ü. NHN. Der höchste Punkt liegt im Südwesten bei ca. 832,0 m ü. NHN.

Zusätzlich weist das Gebiet ein Gefälle von Westen nach Osten zur Stolzenbergstraße auf. Dies beträgt im Norden ca. 3 m, im Süden ca. 5 m. Entlang der Stolzenbergstraße gibt es durchgehend eine Böschung von ca. 50 - 80 cm wobei die Straße unter dem Vorhabenbereich liegt.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes grenzen, entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 "Bodenschneidstraße" drei Wohngebäude an. Die beiden östlichen Wohngebäude sind hier zusammengebaut und bilden eine Gesamtagglomeration von ca. 40m. Die übrigen Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt. Besonders östlich besteht umfänglicher Baum und Strauchbestand zum Planungsgebiet hin.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnbauflächen. Direkt an den hier gegenständlichen Geltungsbereich angrenzenden sind diese jedoch im nördlichen Bereich durch umfänglichen Baumbestand geprägt. Die nächsten Gebäude befinden sich hier ca. 17m weiter südlich. Es handelt sich um kleinteilige Einfamilienhäuser.

Weiter südlich befinden sich jenseits eines Strauchsaums, ausgeräumt Wiesenflächen. Die Bebauung mit größeren Wohngebäuden orientiert sich hier an der Bodenschneidstraße und hält einen Abstand zum hier gegenständlichen Geltungsbereich von ca. 60 m ein.

Südlich des Planungsumgriffs grenzen drei kleinere, heterogene Wohngebäude an. Die umgebenden Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt. An der Grenze des Geltungsbereichs befinden sich hier zum Teil größere Laub- und Nadelbäume.

Östlich, jenseits der Stolzenbergstraße befinden sich ca. 20 m von der Straße zurückgesetzt größere Wohngebäude (Einfamilienhäuser). Im nördlichen Bereich befinden sich direkt an der Straße einige kleinere Gebäude.

Sämtliche Gebäude der Umgebung weisen sämtlich Satteldächer mit Ziegeldeckung auf.

Im weiteren Umfeld entwickelt sich Richtung Süden, Osten und Westen der Ortsteil Neuhaus mit einer lockeren, relativ kleinteiligen Bebauungsstruktur. Im Nordosten und Richtung Osten wird diese Struktur teilweise durch größere Gebäudeaglomerationen durchsetzt (z.B. Landhaus Munich Re).

Richtung Norden, jenseits der Bodenschneidstraße in ca. 70 m Entfernung vom Planungsgebiet schließt die freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grün- und Ackerland an.

Die Flur wird durch die Bahnlinie Holzkirchen-Bayrischzell weiter nördlich durchtrennt. Dahinter liegt am Ufer des Schliersees der Ortsteil Fischhausen.

Verkehr und Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Der Geltungsbereich liegt entlang seiner kompletten östlichen Seite an der Stolzenbergstraße. Hier handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne Gehbahnen. Sie weist im hier gegenständlichen Bereich eine Fahrbahnbreite von ca. 4,7-4,9 m. Im nördlichen Bereich der Kurve weitet sie sich auf ca. 5,4 m auf, ganz im Süden verjüngt sie sich auf ca. 4,2 m.

Das Straßengrundstück ist dabei breiter als die heute vorhandene Fahrbahn. Dieses hat eine Breite von ca. 5,4 m im Süden und 6,7 m im Norden. Im Bereich der Kurve im Norden weitet es sich weiter auf.

Im Anschluss nach Süden verschmälert sich die Stolzenbergstraße auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,2 m. Hier besteht in ca. 90 m Anschluss auf die Dürnbachstraße und über diese im Osten auf die Neuhauser Straße (B307). Aufgrund der schmalen Fahrbahnbreiten, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Dürnbachstaße, ist diese Verbindung jedoch nur untergeordnet zu Erschließungszwecken geeignet.

Richtung Norden mündet die Stolzenbergstraße ca. 40 m nördlich des Planungsgebiets auf die Bodenschneidstraße. Deren Grundstück weist durchgängig eine Breite von ca. 6,0 m auf. Die Fahrbahn hat hier eine Breite von ca. 4,5 m.

Ca. 230 m nördlich des Planungsgebiets mündet die Bodenschneidstraße auf die Wendelsteinstraße. Diese ist gegenüber der Bodenschneidstraße und Stolzenbergstraße breiter ausgebaut und mündet im Bereich des Bahnhofs in die Neuhauser Straße (B307).

Über die B307 besteht nach Süden Anschluss zum Ortszentrum Neuhaus. Nach Norden führt die B307 zum Hauptort Schliersee und von hier weiter Richtung Miesbach und zur BAB A8. Somit besteht Anschluss zum übergeordneten Verkehrssystem.

Die gesamte Verkehrssituation hinsichtlich dem Ausbauzustand der Straßen, deren aktueller Belastung und deren Leistungsfähigkeit, wurde im Rahmen eines Gutachtens durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Bahnhofs Neuhaus. Von hier bestehen stündlich Anschlüsse Richtung Bayrischzell und München. Hier befindet sich auch die nächste Bushaltestelle mit Verbindungen Richtung Schliersee, Spitzingsee und Neuhaus.

Sonstige Infrastrukturen

Das Umfeld des Planungsgebietes wird bereits baulich genutzt. In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. vor.

Soweit nötig ist deren Ausbau mit angemessenem Aufwand möglich.

A.5.5 Brandbekämpfung

Aktuell liegen Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Stolzenbergstraße) entfernt.

Dem folgend sind im Rahmen der Planung voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehrzufahrten erforderlich.

In der Stolzenbergstraße liegt eine Wasserversorgung vor. Diese kann ggf. durch Hydranten ergänzt werden. Die konkrete Löschwasserbevorratung ist im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

A.5.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Denkmäler, Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble.

Das nächste Denkmal liegt in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet, in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um das Landhaus von Hertlein, ein Baudenkmal (D-1-82-131-57) mit Flachsatteldachbau in Heimatstilformen mit Blockbau-Obergeschoss, Eckerker, giebelseitigen Balusterlauben, Glockenstuhl und reicher Bemalung, von Friedrich von Thiersch, 1912. Dieses hat jedoch weder funktional noch optisch eine Verbindung zum Planungsgebiet und ist durch diverse andere Gebäude von diesem getrennt.

A.5.7 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Gemäß der naturräumlichen Einteilung Bayerns (Meynen & Schmitthüsen, 1953) befindet sich das Planungsgebiet im Naturraum Schwäbisch Oberbayerische Voralpen (02), Haupteinheit Mangfallgebirge (025), Untereinheit 025-13 Bayrischzell und damit in der alpinen biogeographischen Region.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb bzw. am südlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes LSG 00052.01. Schutz des Schliersees und seiner Umgebung.

Biotopkartierung

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Biotope. Biotopkartierte Flächen befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 500 m westlich vom Planungsgebiet. Diese stehen weder funktional noch räumlich in direkter Verbindung zum Planungsgebiet.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

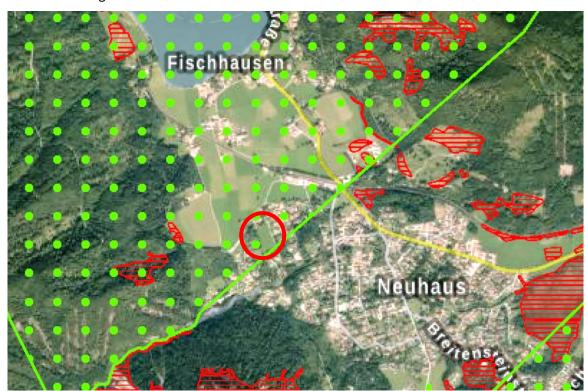


Abbildung 4: Schutzgebiete (grün gepunktet= Landschaftsschutzgebiet, rot schraffiert = Biotope) - ohne Maßstab

Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schwerpunktgebiet. Es sind demnach keine Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Planung zu beachten.

A.5.8 Boden

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Planungsgebiet durch die Grundbauingenieure VBI GmbH im November 2019 ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000, Blatt Nr. 8237 Miesbach, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, München 1968, liegt das Baugelände im Bereich eines holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs. Der Schwemmkegel wird überwiegend aus karbonatischen Kiesen aufgebaut. Diese werden von in der Trias sedimentierten Festgestein, dem Hauptdolomit, unterlagert.

Bodenaufbau

In dem Bodengutachten wurde unter einer ca. 0.1 m - 0.2 m starken Mutterbodenschicht bis zur Endtiefe der Erkundung von ca. 10 m unter Geländeoberkante (GOK) Kies, sandig, schwach bis stark schluffig, bis schluffig steinig, erkundet. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Kies als tragfähig einzustufen. So wurde festgestellt, dass überwiegend günstige Baugrundverhältnisse vorliegen. Dem folgend ist das Grundstück mit angemessenem Gründungsaufwand bebaubar.

Sickerfähigkeit

Die Versickerung kann aufgrund der vorherrschenden anstehenden Kiesböden, die eine hohe Durchlässigkeit aufweisen, als gut eingestuft werden. Eine besondere Wahrscheinlichkeit für Schichtwasserhorizonte oder Staunässe besteht somit nicht.

A.5.9 Grundwasser

Im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachtens wurde kein Grundwasser bis zu einer Endtiefe von 10 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der ausgeprägten Morphologie ist bis zur geplanten Gründungskote nicht mit Grundwasser zu rechnen. Ein ausgeprägter Grundwasserspiegel ist erst bei einer Kote, die dem mittleren Seewasserstand des Schliersees entspricht, zu erwarten. Der mittlere Seewasserstand beträgt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ca. 776,80 m ü. NHN. Somit ist im Planungsgebiet mit Grundwasserständen von ca. 40 – 50 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

A.5.10 Gewässer

Im Planungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 1.000 m nördlich befindet sich der Schliersee. Sein Wasserspiegel liegt ca. 40 m unter dem Gelände des Planungsgebiets an seiner Nordseite.

Etwa 200 m südlich des Planungsgebietes verläuft der Wildbach Dürnbach. Nördlich verläuft der vom Westerberg kommende und im Siedlungsbereich verrohrte Heukreutgraben, parallel zur Bodenschneidstraße in ca. 40 m Entfernung. Im Bereich der Einmündung der Stolzenbergstaße in die Bodenschneidstraße verläuft der Bach teilweise oberirdisch. Weiter nördlich verläuft der Graben westlich der Bodenschneidstraße ebenfalls an der Oberfläche. Der Graben verläuft jeweils mindestens 3 m unterhalb des Geltungsbereichs.

Der Planungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: April 2020) weder in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ100 noch HQ extrem. Dennoch können, insbesondere lokale, temporäre Überschwemmungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem Schliersee-Dürnbach-Aurachgebiet liegt das Planungsgebiet jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

A.5.11 Starkregenereignisse

Im Alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Im Planungsgebiet besteht vor allem eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

Die gefahren für statische Hochwässer werden jedoch durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage relativiert. Auch die Gefahr durch hoch anstehendes Grundwasser und Stauwasserhorizonte ist im Rahmen der Bodenbeschaffenheit als moderat anzusehen.

Somit sollten, vor allem im Hinblick auf den erhöhten Oberflächen, besondere bauliche Vorkehrungen gegen Schäden durch Hochwasser berücksichtigt werden. Diese sind dem Satzungstext als Hinweis beigefügt.

A.5.12 Vorbelastungen

<u>Altlasten</u>

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Abudis, Stand: Oktober 2020) sind keine Altlasten für den Planungsbereich verzeichnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Im Rahmen des durchgeführten Bodengutachtens wurden keine Altlasten erkundet.

Emissionen und Immissionen

Anlagenlärm

Im Norden, Osten, Westen und Süden schließen lediglich Wohnnutzungen im Rahmen Reiner und Allgemeiner Wohngebiete an. Hier ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Die nächsten gewerblichen Nutzungen liegen im Bereich des Bahnhofs ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung ist hier nicht mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Weiter liegen zwischen dem Planungsgebiet und diesen gewerblichen Nutzungen, Wohngebiete, welche die möglichen Emissionen der Gewerbegebiete bereits auf ein Sondergebiet unschädliches Maß einschränken.

Sämtliche Wohnbebauungen der Umgebung sind relevante Immissionsorte. Es sind die entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten.

Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke Schliersee-Bayrischzell. Ca. 450 m östlich verläuft die Bundesstraße B307. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäude ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmission auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Im Zuge der Planung wurde durch Möhler + Partner Ingenieure AG ein Lärmgutachten erarbeitet, welches sowohl die Immissionen im Planungsgebiet sowie dessen zu erwartende Emissionen beurteilt. (siehe auch Ziffer B.7). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gerüche

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 550 m nordwestlich des Planungsgebiets.

Aufgrund der großen Entfernung ist mit keinen die Nutzung infrage stellenden Geruchsbelastungen auszugehen.

Belastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen

Durch die Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirtschaft im Nordwesten, am nördlichen Siedlungsrand von Neuhaus, in ca. 80 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet, kann es durch die Bewirtschaftung dieser Flächen zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandsentwicklung eines naturnahen Fremdenverkehrsangebotes mit medizinischer Versorgung und Gastronomie
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Neuhaus
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung
- Sicherstellung der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Emissionsschutzes
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes

B.2 Vorhaben

Es soll ein touristisches Gesamtensemble mit unterschiedlichen Beherbergungskategorien entstehen. Diese Anlagen werden durch ein sogenanntes "Gesundhaus" ergänzt. Die Hotelnutzungen sollen so durch Angebote aus dem medizinisch / therapeutischen Segment ergänzt werden.

Es sind drei unterschiedliche Beherbergungskonzepte vorgesehen. Im südlichen Teil entlang der Stolzenbergstraße befindet sich das "Gästehaus" hier handelt es sich um ein Angebot aus dem 2-3 Sterne Segment (45 Zimmer). Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsbereich mit Frühstücksraum.

Über eine gemeinsame Lobby mit dem "Gästehaus" verbunden, befindet sich westlich von der Straße abgerückt das "Biohotel". Hier handelt es sich um ein Angebot aus dem 3 Sterne plus Segment mit 42 Zimmern. Im Erdgeschoss ist hier ein Restaurant mit ca. 110 Sitzplätzen und einer Freischankfläche Richtung Westen ergänzt. Zusätzlich wird das Angebot durch einen Spa-Bereich mit einer Fläche von ca. 400 m² ergänzt.

Weiter südlich befinden sich 4 "Naturhäuser", diese weisen jeweils drei, Ein-Zimmer-Ferienwohnungen auf.

Im Nordosten befindet sich das "Gesundhaus". Dieses beherbergt die Hotelkonzept ergänzenden Nutzungen. Im Erdgeschoss ist ein Seminar- sowie ein Bewegungsraum und eine Küche für Kochkurse o. Ä. vorgesehen. In den Obergeschossen befinden sich 4 Praxen mit ca. $50-120~\text{m}^2$ Nutzfläche. Diese sollen durch Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten bespielt werden, welche das Hotelkonzept ergänzen. Darüber hinaus befindet sich hier eine Mitarbeiter bzw. Betriebsleiterwohnung.

Im Süden wird das Ensemble durch ein Wohnhaus für Mitarbeiter ergänzt.

Die Gebäude gruppieren sich um einen Naturteich, welcher auch zum Schwimmen für die Gäste geeignet sein soll.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird, das heute homogen nach Norden fallende Gelände in weiten Teilen terrassiert. Die Höhensprünge sind dabei jeweils mit Gebäudefassaden besetzt. Die südliche Terrasse bildet den Innenhof zwischen den beiden größeren Hotelbauten. Die nördliche Terrasse fungiert als Eingangsebene. Auf dieser beginnt auch der Teich und treppt sich nach Norden weiter ab.

Die Stellplätze sind überwiegend im südlichen Bereich, in einer Tiefgarage mit 59 Stellplätzen, untergebracht. Diese werden durch eine Carport im südlichen Hof (10 Stellplätze) und 19 oberirdischen Stellplätzen ergänzt.

Insgesamt entsteht so ein Hotelbetrieb mit 99 Zimmern und flankierenden Nutzungen. Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Hotelbetten in Schliersee von ca. 5.700 Betten 2006 auf aktuell etwa 4.300 Betten erscheint ein Projekt dieser Größenordnung in Neuhaus als Ergänzung der touristischen Infrastruktur insgesamt sinnvoll und angemessen.

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Architektur/Städtebau:

Im Süden bilden die zueinander verdrehten Baukörper des "Gästehaus" und des "Biohotels" gemeinsam mit einem den Geländesprung vermittelnden "Carport" ein hofartiges Ensemble.

Das "Gästehaus" richtet sich dabei an der Stolzenbergstraße aus. Beide Gebäude orientieren sich hinsichtlich der Länge (ca. 50 – 55 m) an den landwirtschaftlichen bzw. Hotelgebäuden der weiteren Umgebung und stellen somit bewusst einen Maßstabssprung gegenüber der direkten Nachbarschaft dar. Die Längsseite der Gebäude orientiert sich dabei entlang des Hanges. Dies sorgt zum einen für die Aufrechterhaltung von Durchblicken in Richtung Schliersee für die südlich angrenzende Bebauung, zum anderen entsteht so an den jeweiligen Giebelseiten eine unterschiedliche Geschossigkeit.

Das "Gästehaus" an der Stolzenbergstraße weist nach Süden zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Nach Norden vermittelt es einen Geländesprung. Somit sind hier drei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses vorhanden.

Das "Biohotel" weist im Süden und Südwesten ein Geschoss zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Zum Hof zwischen den beiden Hotelbauten folgt ein erster Geländesprung, ein Geschoss weiter nach Norden einen zweiten. Somit weist auch hier der nördliche Kopf des Gebäudes drei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf.

Das weiter nördlich entlang der Stolzenbergstraße befindliche "Gesundhaus" weist zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Mit einer Länge von ca. 22 m fügt sich dieses Gebäude weitgehend in die Körnigkeit der Umgebung ein.

Westlich, jenseits des Schwimmteichs sind vier kleinere Gebäude mit einer Grundfläche von je ca. 90 m² vorgesehen. Diese sind mit einem Geschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss geplant.

Die Haupterschließung erfolgt zwischen "Gesundhaus" und "Gästehaus" etwa mittig. In diesem Bereich sind auch oberirdische Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Der Haupteingang befindet sich in eine Geländestufe eingebundenen, zwischen "Gästehaus" und "Biohotel". Weiter südlich erfolgt entlang des "Gästehause" die Einfahrt in die Tiefgarage. Ganz im Süden besteht die Zufahrt zum südlichen Hof. Hier befinden sich weitere Stellplätze in einem Carport sowie die Anlieferung für das "Biohotel" und der Zugang zum Mitarbeiterhaus.

Das gesamte Gebiet ist durch umfängliche Abgrabungen in zwei Ebenen geteilt. Somit binden sich die, hinsichtlich der Geschossigkeit, die umgebende Bebauung überragenden Gebäude besser in den Kontext ein. Auch entsteht für die Freiflächen um den Teich herum eine gewisse Abschirmung gegenüber den umliegenden Grundstücken.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Abbildung Jedamzik und Partner Landschaftsarchitekten)

Grünordnung:

Zentrales Element ist der Teich im nördlichen Bereich des Planungsgebiet. Insbesondere durch die mit Schilf bewachsenen Flachwasserzonen, stellt er auch visuell ein Grünelement dar. Richtung Stolzenbergstraße sind Stellplätze und Gebäude durch umfängliche Baumpflanzungen in eine landschaftliche Parkstruktur eingebunden. Westlich des Teichs sind Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen vorgesehen. Durch die Terrassierung ergeben sich Richtung Westen relativ steile Böschungen. Diese werden durch Stützmauern und bepflanzte Bereiche abgefangen.

Der südliche, weiter oben gelegene Hof weist ein weniger grünes Gepräge auf. Die Hofflächen und Terrassen werden hier von Einzelbäumen überstanden.

Weiter südlich am Rand des Geltungsbereiches sind weitere Wiesenflächen mit Einzelbäumen vorgesehen.

Entlang der Straße sind diverse Baumpflanzungen vorgesehen, um den Bereich gut in die Umgebung einzubinden.

Insgesamt soll ein, unter Abwägung mit der Nutzung möglichst natürlich, landschaftlicher Charakter mit heimischen Pflanzen entstehen.

Insgesamt soll ein, unter Abwägung mit der Nutzung möglichst natürlicher, landschaftlicher Charakter mit heimischen Pflanzen entstehen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstraße".

Das Planungsgebiet soll entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben einer touristischen Nutzung als Hotel mit flankierenden Nutzungen zugeführt werden und so die in Neuhaus und Schliersee vorhandene touristische Infrastruktur ergänzen und bereichern. Im Rahmen der Baugebiete nach §2 bis §9 BauNVO wäre dies zwar auch möglich, jedoch könnte, vor allem vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Umgebung das Vorhaben nicht hinreichend eingegrenzt werden. Dem folgend ist zur Wahrung der gemeindlichen Planungsziele ein Sondergebiet festgesetzt.

Primäres Ziel ist die Unterbringung von Beherbergungsstätten. Um eine langfristig funktionsfähige und zeitgemäße Hotelnutzung mit einem stimmigen Gesamtkonzept zu ermöglichen, sind Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb zulässig. Der Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb soll dazu dienen, keine externen Einrichtungen zu ermöglichen, welche in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten Hotelnutzungen steht und über dies zu lästigen Verkehr anzuziehen. Hierunter fällt beispielsweise der im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehene Spa-Bereich.

Der gleichen Intention, eines stimmigen Gesamtkonzepts, folgend sind auch Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieben zulässig.

Ein besonderes Merkmal des hier gegenständlichen Vorhabens ist die Verbindung von Hotelnutzungen mit ergänzenden Gesundheitlichen Angeboten. Somit sind Räume und Praxen für medizinische und therapeutische Betreuung und Versorgung immanenter Bestandteil des Gesamtkonzepts. Hier besteht keine Beschränkung auf eine direkte Verbindung mit dem Hotelbetrieb, um ein möglichst breites Angebot bieten zu können und gleichzeitig auch ein partizipieren der Wohnbevölkerung zu ermöglichen.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser "Hauptnutzungen" sind zusätzliche dienende Funktionen notwendig. Um sicherzustellen, dass dieser auch in ihrer Dimension der "Hauptnutzung" dienen und nicht selbst den Bereich prägen, müssen diese den "Hauptnutzungen" in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein und in funktionalem Zusammenhang mit diesen stehen.

Somit sind Verwaltungsnutzungen, Neben-, Technik- und Serviceräume zulässig. Aufgrund der speziellen Personalsituation und Arbeitszeiten im Beherbergungsgewerbe sind zusätzlich Wohnungen für Mitarbeiter bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 360 m² zulässig. Durch die Flächenbeschränkung sollen Flächenkonkurrenzen mit der eigentlich vorgesehen Hauptnutzung vermieden werden. Durch die Unterbringung des Personals im Planungsgebiet kann zudem unnötiger Verkehr vermieden werden.

Aufgrund des besonderen Charakters eines Hotelbetriebs sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann das vorgesehene Konzept vor dem Hintergrund der besonderen Lage, im Sinne des Marktes Schliersee, noch feiner gesteuert werden.

Durch die präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen und des übrigen Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann auch in der Umgebenden Wohnbebauung ein entsprechendes Hotelkonzept unter Abwägung der nachbarschaftlichen Belange realisiert werden ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität in den umgebenden Gebieten zu bedingen. Dies entspricht im Übrigen auch der vorhanden Struktur in Neuhaus. So befindet sich etwa westlich der Brecherspitzstraße ein ähnliche, in ein Wohnumfeld integrierte größere Beherbergungsstätte.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche, die Geschossfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen bezogen auf den jeweiligen Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Geschossfläche GF je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten.
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Teiche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximal zulässige Überschreitung der Oberkante der Wandhöhe durch Absturzsicherungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauräume bilden im wesentlichen das städtebauliche Konzept mit den beiden länglichen, in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörpern im Süden, und den ergänzenden kleineren Baukörpern im Norden, ab. Ergänzt wird diese Konfiguration durch einen kleineren Bauraum im Süden.

Die Bauräume weisen jeweils etwas Spielraum auf, um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der konkreten Bauausführung sicherzustellen. Der Spielraum ist dabei so gewählt, dass keine wesentlichen Abweichungen vom städtebaulichen Konzept und keine wesentlichen Auswirkungen für die Nachbarn möglich sind. Darüber hinaus sind negative Auswirkungen für die

benachbarten Grundstücke, durch die Anordnung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO, unabhängig der Bauräume sicher ausgeschlossen.

Die nordwestlich gelegenen kleineren Bauräume sind entgegen des Städtebau, architektonischen Konzeptes rechteckig ausgebildet. Die konischen Baukörper haben hier keinen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild.

Die Bauräume im Norden und ganz im Süden fügen sich hinsichtlich ihrer Größe in die Körnigkeit in den Größenkanon der umgebenden Einzelhäuser ein.

Der Bauraum der beiden Hauptgebäude ist durch Höhenfestsetzungen weiter gegliedert. Somit wird sichergestellt, dass die beiden länglichen Baukörper einzeln in Erscheinung treten und die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewahrt bleibt.

Die geplante Hotelnutzung stellt eine Sondernutzung dar, welche jedoch in Neuhaus als Teil einer touristischen Region nicht fremd ist. Neuhaus ist geprägt von einer relativ kleinteiligen Baustruktur, welche jedoch durch einzelne Größere Baukörper für Sondernutzungen unterbrochen ist. Dieses Gesamtbild wird durch das hier gegenständliche Vorhaben weiterentwickelt. Die Orientierung der Baukörper, dem Hang und der Straße folgend, minimiert den Einfluss dieser größeren Baukörper auf die umgebende Bebauung. Der Sonderstellung dieser Baukörper trägt die Marktgemeinde, durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechnung. Somit wird bis ins Detail eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, welche der städtebaulichen Bedeutung dieser Gebäude Rechnung trägt.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen sind in einer Gesamtabwägung an dieser Stelle auch größere, die Körnung der näheren Umgebung übersteigende Baukörper möglich.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann, aus städtebaulicher Sicht, weniger prägende Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden. Um Beeinträchtigungen von Nachbarn sicher auszuschließen, ist ein Abstand von 2,0 m zu Grundgrenzen mindestens einzuhalten. Regionaltypische Dachüberstände sind hier nicht betroffen. Diese können auch über die festgesetzte Überschreitung hinaus auskragen.

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten.

In Schliersee sind jedoch, umfängliche, z. T. umlaufende Balkone und in diesem Zusammenhang große Vordächer, tradierter Teil der Gestaltung. Die hier gegenständlichen Gebäude sollen sich in dieses Bautradition einfügen. Dies ist auch bereits aus den Vorhabenplänen ablesbar. Dem folgend ist eine Überschreitung, auch ohne Längenbeschränkung für das Ortsbild verträglich. Durch die Anordnung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze und der uneingeschränkten Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarn sicher ausgeschlossen.

Maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt,scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 2.570 m² bildet, die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen, ab.

Die Hauptgebäude sind mit einer Grundfläche von gemeinsam 1.830 m² (jedoch durch Höhenstaffelung nicht als ein Gebäude erkennbar) größer als die Gebäude der Umgebung. Dies ist jedoch, wie bereits zu den Bauräumen dargelegt, städtebaulich gerechtfertigt.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit ein zulässige GRZ von ca. 0,21. Dies liegt weit unter dem Grenzwert nach §17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8.

Die Umgebungsbebauung ist weitgehend in Bebauungsplänen als Reines Wohngebiet festgesetzt. Hierfür gilt nach §17 BauNVO ein Grenzwert von GRZ 0,4. Auch dieser wird durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wesentlich unterschritten.

Um die tatsächliche Nutzung des Grundstücks besser steuern zu können und eine valide Abwägungsgrundlage im Hinblick auf den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu erhalten, ist neben der Grundfläche eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage und der Dachform liegen unter Umständen Aufenthaltsräume in Geschossen, welche keine Vollgeschosse nach BayBO darstellen. Da die Geschossfläche insbesondere zur Abwägung des zu erwartenden Verkehrs erforderlich ist, soll diese die gesamte Nutzung des Planungsgebiets abdecken. Dem folgend sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände bei der Geschossfläche, mitzurechnen.

Insgesamt ist eine Geschossfläche von 7.420 m² zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, sowie dem im Rahmen der Vorhabenplänen festgeschriebenen Vorhaben.

Daraus ergibt sich eine GFZ von 0,61. Auch dies liegt weit unterhalb der Grenzwerte des §17 BauNVO für Sondergebiete (2,4) oder Reine Wohngebiete (1,2).

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war für den gegenständlichen Bebauungsplan einer GRZ von max. 0,15 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Für die umgebende Bebauung sind in Teilen GRZ-Werte von 0,1 und GFZ Werte von 0,2 festgesetzt. Somit ergibt sich im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ein höherer Wert. Dieser ist zum einen durch die bereits im Rahmen der Bauräume beschriebene Sonderstellung des Vorhabens in der Umgebung gerechtfertigt, zum anderen wird somit dem in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Im Hinblick auf die Geschossfläche ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sowohl im Ur-Bebauungsplan als auch in der Umgebung, Flächen, welche nicht in Vollgeschossen liegen, bei der GF-Ermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungsdichte bezogen auf den zu erwartenden Ziel und Quellverkehr wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

Überschreitungen

Um die tatsächlich mit raumhaltigen Gebäuden bebauten Flächen möglichst präzise festsetzen zu können, blieben bei der Ermittlung des Zahlenwerts für die absolute Festsetzung Terrassen, Balkone und Loggien außer Betracht. Diese haben gegenüber den eigentlichen Baukörpern nur eine begrenzte Wirkung und sind daher städtebaulich weniger wirksam. Da insbesondere Balkone ein wesentliches Element der regionalen Bautradition und auch im Rahmen des Vorhabens vorgesehen sind, ist für diese eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,25 zulässig.

Gegenüber Balkonen haben Terrassen, da sie keine Höhenentwicklung aufweisen, einen noch geringeren Einfluss auf die städtebauliche Wirkung der Gesamtanlage. Dem folgend dürfen die Grundflächen (inkl. der Regelungen zu Balkonen) durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,27 überschritten werden.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Vor dem Hintergrund, insbesondere des großen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum und der relativ niedrigen Zahlen für die Grundfläche, ist dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks, nicht ausreichend. Durch die Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten nach der städtebaulich, bzw. räumlichen Wirkung der einzelnen Anlagen wird dennoch ein angemessenes Ortsbild sichergestellt, sowie den Belangen der Niederschlagsversickerung, der Vegetationsausstattung, sowie des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Dem folgend ist für raumhaltige Anlagen wie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (inkl. Stege und Brücken) und Garagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,29 zulässig. Dies liegt unter den nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50% und trägt somit zur Kompensation der höheren Zulässigkeit von weniger raumwirksamen Anlagen bei.

Durch weniger raumhaltige Anlagen (Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ 0,56 zulässig. Dies wird neben der Einschränkung für raumhaltige Anlagen auch durch die Festsetzung von weitgehend wasserdurchlässigen Belägen und die Anordnung von Mindestüberdeckungen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kompensiert. Eine Überschreitung in diesem Maße ist insbesondere für die Unterbringung der Stellplätze notwendig. In diesem Rahmen wird ein Großteil der Stellplätze unterirdisch untergebracht werden müssen, um mit den vorgegebenen Zahlen für die GRZ zurecht zu kommen (Überlagerung von Nutzungen). Dies ist durch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Teiche bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig. Im Rahmen der Festsetzung zur Grünordnung ist eine natürliche Gestaltung der Teiche sichergestellt. Somit ergeben sich durch diese zulässige Überschreitung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Auch im Hinblick auf die Vegetationsausstattung ist der Teich, insbesondere durch die Festsetzung großflächiger Flachwasserbereiche mit Vegetation als Bereicherung zu verstehen.

Die im Rahmen des §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige maximale GRZ inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO von 0,8 für sonstige Sondergebiete und 0,6 (0,4 + 50%) für Reine Wohngebiete (vergleiche Umgebung) werden somit unter Ausnahme des Teiches eingehalten.

Unter Berücksichtigung des Teiches werden die Werte lediglich die Werte für ein Sondergebiet eingehalten. Der Teich stellt jedoch keine Anlage mit großer städtebaulicher, die Umgebung wesentlich prägender Relevanz dar. Somit kann die Überschreitung des Vergleichswerts aus der Umgebung akzeptiert werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Balkone GRZ 0,25 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen GRZ 0,27 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen GRZ 0,29 (ent- spricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten und Anlagen unter der Geländeoberfl. GRZ 0,56 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Teiche GRZ 0,65 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Gesamtversiegelung GRZ 0,65	Zulässige Geschossfläche (Entspricht GFZ)
SO		2.570 m ² (0,21)		244 m ² (3.297 m ²)	244 m ² (3.541 m ²)	3.297 m ² (6.838 m ²)	1.466 m ² (1.099 m ²)	7.937 m²	7.420 m ² (0,61)

Durch die maximal zulässige Nutzung des Grundstücks zu 65% ist, insbesondere vor dem Hintergrund der vorliegenden Grundverhältnisse, ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, direkt auf dem Grundstück.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen bzw. deren Teilbereiche und Flächen für Nebenanlagen definiert.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz. Darüber hinaus sind sie gerade bei starker Topographie ggf. irreführend.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume und deren Teilbereiche festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept.

Durch die Topographie und zulässigen Abgrabungen ergeben sich für die einzelnen Gebäude an ihren unterschiedlichen Seiten unterschiedliche wahrnehmbare Wandhöhen.

Die beiden Hauptgebäude im Süden orientieren sich dabei etwa senkrecht zu den Höhenlinien. Das entlang der Stolzenbergstraße vorgesehene "Gästehaus" darf eine maximal OK der Wandhöhe von 835,4 m über NHN (DHHN 2016) aufweisen. Dies entspricht im Süden einer Höhe von ca. 8,0 m, im Norden ca. 10,0 m über bestehendem Gelände. Durch die zulässigen Abgrabungen kann im Norden eine Wandhöhe von bis ca. 12,4 m möglich werden. Durch Nivellierung des Geländes im Rahmen von Abgrabungen werden die an ihrer Nordfassade relativ hohen Fassaden, besser in das umgebende Ortsbild eingebettet.

Westlich befindet sich das "Biohotel" mit einer ähnlichen Höhenentwicklung. Hier ist nach Süden eine Wandhöhe von ca. 5,0 m und im Norden von 8,5 m über natürlichem Gelände möglich. Im Norden kann durch Abgrabungen eine Wandhöhe von ca. 12,80 m erreicht werden. Nach Süden sind hier Abgrabungen lediglich bis zu 50 cm zulässig. Somit fügt sich die Höhenentwicklung hier, relativ nahe an der südlichen Grundgrenze gelegen in die umgebende Höhenentwicklung ein.

Der Bauraum ist hier Richtung Westen durch einen Bauraumteil ergänzt. In diesem ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 827,5 m über NHN zulässig. Dies liegt unterhalb der heutigen Geländeoberfläche. Somit ist in diesem Bereich lediglich ein "Hanggeschoss" zulässig, welches städtebaulich in der Umgebung nicht wahrnehmbar und somit prägend ist.

Zwischen den höheren Gebäudeteilen des "Biohotels" und des "Gästehauses" ist ein Bereich mit einer zulässigen Oberkante der Wandhöhe von 828 m ü. NHN zulässig. Dies entspricht am südlichen Rand dieser Fläche etwa der heutigen Geländeoberfläche. Somit ergibt sich auch hier ein "Hanggeschoss". Die beiden Hauptgebäude sind somit, entsprechend der lokalen Bautradition als längliche schlanke Baukörper einzeln erkennbar. Durchblicke Richtung Norden bleiben erhalten.

Ein drittes größeres Gebäude befindet sich im Norden mit dem "Gesundhaus". Dieses darf eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 831,1 m ü. NHN aufweisen. Dies entspricht im Süden

einer Wandhöhe von ca. 7,0 m und im Norden ca. 8,5 m über bestehendem Gelände. Durch die zulässigen Abgrabungen ist eine Wandhöhe von ca. 9,1 m zu erwarten.

Diese drei höheren Gebäude werden durch 4 niedrige Gebäude im Nordwesten (Wandhöhe nach Abgrabung ca. 5,30 m) und ein Gebäude im Südwesten (Wandhöhe nach Süden ca. 7,3 m) in die Umgebung eingebettet.

Insgesamt übersteigen die Gebäude die Durchschnittliche Höhenentwicklung der Umgebung. Durch die Einbindung in das Gelände und ausreichend Abstandsflächen ist dennoch eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsbilds sichergestellt.

Durch die Bauräume ist sichergestellt, dass zu den umgebenden Grundstücken mindestens ein Abstand der Höhe der zukünftigen Baukörper über Gelände (nach zulässigen Abgrabungen) eingehalten wird. Somit sind relevante negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude ausgeschlossen. Dies ist auch durch die Anordnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO dokumentiert.

Überschreitungen

In einigen Bereichen ist die zulässige maximale Höhenentwicklung so festgesetzt, dass sich "Hanggeschosse" ergeben. Dies bedeutet, dass sie an der Hangzugewandten Seite unterhalb des heutigen Geländes liegen. In diesen Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Somit ist das Gelände über die Gebäude zu ziehen. Um den Sicherheitsanforderungen gerecht werden zu können, darf in diesen Bereichen die Oberkante der Wandhöhe um bis zu 1,20 m durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen überschritten werden.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe, für die Flächen für Nebenanlagen, wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht. Die Höhen sind hier ebenfalls so festgesetzt, dass sich die Gebäude in das Gelände integrieren.

B.2.5 Abstandsflächen

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Insbesondere ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO, ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht zwangsläufig an allen Stellen gleichzeitig) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan eröffnet, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Da im Rahmen des Bebauungsplans umfängliche Abgrabungen zulässig sind, könnten bei einem Bezug auf das heutige, natürliche Gelände ungewünscht enge Verhältnisse entstehen. Daher sind die Abstandsflächen im Bereich von Abgrabungen auf das geplante Gelände zu beziehen. Um im Bereich von Aufschüttungen negative Auswirkungen für die Umgebung sicher auszuschließen, sind hier die Abstandsflächen auf das ursprüngliche natürliche Gelände zu beziehen.

B.2.6 Nebenanlagen

Um möglichst natürliche, funktionsfähige und der Umgebung angemessene Freiflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports jeweils mit einer Grundfläche über 5 m², ausschließlich innerhalb der Bauräume und der speziell für diese festgesetzten Flächen, zulässig. Kleinere Anlagen haben eine nur sehr geringe städtebauliche Wirkung und können somit auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Die Flächen für Nebenanlagen befinden sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und im südlichen Abschluss des südlichen Hofes. Sie sind in der Höhe jeweils so definiert, dass sich die Nebenanlagen hier in die Topographie integrieren. Somit werden optische Barrieren vermieden.

Darüber hinaus sind kleinere Flächen im Bereich des geplanten Teichs vorgesehen. Hier können Stege und Brücken unterkommen. Auch diese sind in der Höhe so beschränkt, dass die städtebauliche Wirkung der Anlagen auf ein Minimum beschränkt ist.

Offene Stellplätze sind ausschließlich in zwei Bereichen entlang der Stolzenbergstraße und an der Hotelvorfahrt zulässig. Durch diese Stellplätze können auch einfach zugängliche Kurzzeitparkplätze angeboten werden und ein Parken außerhalb des Planungsumgriffs vermieden werden. Eine Restriktion der Stellplätze auf diese Bereiche ist notwendig, um die Lärmauswirkungen der Stellplätze auf die Umgebung sicher steuern zu können und eine natürliche Gestaltung der westlichen Bereiche des Umgriffs zu garantieren.

Im südlichen Bereich zwischen den beiden "Hauptgebäuden" ist eine Tiefgarage vorgesehen. Für diese ist eine Flächen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage kann der hohe Stellplatzbedarf, ohne negative Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild, untergebracht werden. Die Verortung der Fläche ergibt sich dabei aus dem topographischen Verlauf.

Im Norden ist ein künstlicher Teich (u.a. als Schwimmteich) vorgesehen. Dieser ist verortet, um seine Einbindung in die Topographie sicherzustellen und diesen gestalterisch von der Straße abzurücken. Kleinere Wasserflächen unter 5 m² sind hier weniger relevant und somit ebenfalls im gesamten Bereich zulässig.

Aufgrund ihrer Zweckbestimmung und geringen städtebaulichen Wirkung sind folgende Anlagen unabhängig der übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. auf dem gesamten Baugrundstück zulässig: offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen, Stützmauern, Einfriedungen, Hochbeete, Fahrradstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und Versickerungsanlagen.

B.2.7 Dächer

<u>Dachform</u>

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ihre Neigung muss $22 - 28^{\circ}$ betragen. Dachflächen unter 5 m^2 Grundfläche sind für die Erscheinung der Gebäude weniger prägend und daher von dieser Regelung ausgeschlossen.

Ebenfalls der lokalen Bautradition folgend und um überhohe Dächer zu vermeiden, ist der First des Hauptgebäudes senkrecht der kürzeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

In der Umgebung dominieren weitgehend Dächer mit Dachsteinen und Dachziegeln in Rottönen. Hier soll sich das Vorhaben angleichen. Dem folgend sind auf Dachflächen von geneigten Dächern über 15 m² ausschließlich diese Dachdeckungen zulässig. Dachflächen unter 15 m² sind für die Gesamterscheinung weniger prägend und können daher mit anderen Deckungen ausgeführt werden.

Der Planungsbereich liegt am Hang. Einige Bereiche sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung so festgesetzt, dass sie hangseitig unter dem Gelände liegen. Diese Bereiche sollen vollkommen in das Gelände integriert werden und nicht im eigentlichen Sinne als Gebäude wahrnehmbar sein. Somit sind hier ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Sie sind dem Gedanken der Einbindung in das Gelände als Gründach oder Dachterrasse auszubilden.

Um eine angemessene Bepflanzung und somit Einbindung in die hochwertige umgebende Natur zu gewährleisten sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist und Gründächer mit einer Substratüberdeckung von mindestens 50 cm herzustellen. Im Bereich von Flankendämmung, genügen 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude eine Substratüberdeckung von 35 cm. Hier werden in der Regel ohnehin keine größeren Pflanzen gepflanzt. Im Bereich von Dachterrassen und anderen versiegelten Flächen ist, da hier keine Bepflanzung erfolgt, keine Mindestüberdeckung erforderlich.

Dachüberstände

Ebenfalls der lokalen Bautradition folgend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 15 m² Dachüberstände von Traufseitig min. 1,0 m und ortgangseitig min. 1,2 m auszuführen. Bei Dachflächen unter 15 m² würden diese Dachüberstände übermäßig erscheinen und sind somit nicht festgesetzt.

Dachaufbauten

Grundsätzliches Ziel sind möglichst ruhige Dachflächen, welche sich den Gebäuden unterordnen. Dem folgend sind Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel nicht zulässig.

In Abwägung mit ihrer technischen Notwendigkeit sind abweichend Kamine und Entlüftungsrohre zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 5 BauGB) ein bessere Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. In Abwägung mit den gestalterischen Rahmenbedingungen sind demnach auf bis zu 5 % der Dachfläche (inkl. Dachüberstände) Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut zulässig. Um sicherzustellen, dass sich die Dachflächenfenster dem Dach gestalterisch unterordnen, dürfen einzelne Fenster bzw. zusammenhängende Fensterflächen eine Größe von 2,5 m² nicht überschreiten.

Der Baukörper des "Biohotel" befindet sich von der Straße zurückgesetzt in zweiter Reihe und ist somit für das Ortsbild von etwas geringerer Bedeutung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können hier, zur besseren Nutzung der Dachräume innerhalb enger Rahmenbedingungen Gauben, zugelassen werden. Über die im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmenbedingungen ergibt sich eine zusätzliche Feinsteuerung im Zuge der Vorhabenpläne.

Aufgrund des untergeordneten Charakters der Gauben und um übergroßen Dachkonstruktionen Vorzubeugen sind im Bereich der Dachgauben auch Blechdeckungen zulässig. Diese sind im Rahmen der übrigen Festsetzungen und aufgrund der Lage in zweiter Reihe auf dem Dach nicht geeignet dem Ortsbild Schaden zuzufügen.

B.2.8 Solaranlagen

Solaranlagen sind erst einmal im Ortsbild von Neuhaus / Schliersee, aufgrund ihrer technoiden Erscheinung, fremd. In Abwägung mit der nachhaltigen Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen diese jedoch trotzdem zugelassen werden. Um die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, ist je Dachfläche nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Sie ist im Neigungswinkel des Daches als gleichmäßige, rechteckige Fläche zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist ein Abstand umlaufend (Traufe, First und Ortgang) zum Dachrand einzuhalten.

Aufgrund ihrer störenden Wirkung auf Fußgängerebene sind gebäudeunabhängige Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.

B.2.9 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers von Neuhaus, dieser weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Grenzen des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig.

In Abwägung mit einer angemessenen Nutzung des Grundstücks sind innerhalb des Baugrundstücks und entlang der Straße lediglich baurechtlich notwendige Absturzsicherungen und freiwachsende Hecken mit Sichtschutzfunktion zugelassen.

Darüber hinaus dürfen, in Anlehnung an tradierte Kräuter- und Bauerngärten Bereiche wie Gärten und Beete bis zu 100 m² unabhängig von ihrer Lage auf dem Baugrundstück eingezäunt werden.

In Anlehnung an das bestehende Ortsbild sind lediglich Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Um optische Barrieren weitgehend zu minimieren, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über dem Gelände nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt auch für geschnittene Hecken. Abweichend sind entlang der westlichen, südlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs auch geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese Bereiche sind dem Einblick von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ohnehin weitgehend entzogen. Darüber hinaus sind diese Bereiche bereits heute in Teilen durch relativ hermetische Pflanzungen abgeschlossen.

Das Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Aufgrund ihres, im Ortsbild fremden und hermetischen Charakters sind im gesamten Geltungsbereich massive (gemauerte, betonierte o. Ä.) Pfeiler und Sockel sowie Mauern nicht zulässig.

Dies schließt Stützmauern nicht ein. Aufgrund der bewegten Topographie sind Stützmauern für eine angemessene Nutzung des Grundstücks notwendig. Um dennoch eine angemessene Gestaltung sicherzustellen und hermetische Situationen auszuschließen, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Durch die Ausführung als Natursteintrockenmauerwerk soll die Zugehörigkeit der Stützmauern zum Gelände dokumentiert werden. Um Störungen der Nachbargrundstücke auszuschließen, müssen Stützmauern mindestens um ihre Höhe über Gelände von den Grundstücksgrenzen zurückspringen.

B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände liegt an einem Hang. Um die zum Teil relativ flächigen Nutzungen in diese Topographie einzubetten sind umfängliche Anpassungen des Geländes erforderlich. In den Randbereichen nach Norden, Süden und Osten sollen die heutigen topographischen Gegebenheiten erhalten bleiben.

Durch Abgrabung entsteht im südlichen Bereich ein Hof, dessen Südseite durch einen Bereich für Nebenanlagen "abgefangen" wird. Im Rahmen eines durch ein Gebäude vermittelten Geländesprunges ergibt sich weiter nördlich eine weitere relativ flache Ebene. Diese beherbergt den Haupteingang und den Teich. Die Ebenen schließen Richtung Osten jeweils eben an die Stolzenbergstraße an. Die Gebäude vermitteln jeweils zwischen diesen Höhenebenen und fügen sich in die Topographie ein. Durch räumlich differenzierte Festsetzungen zu Abgrabungen wird dieses Konzept vorgegeben.

Die Konzentration auf Abgrabungen führt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Größere Aufschüttungen sind lediglich im südlichen Bereich zulässig. Hier sind sie jedoch so umgrenzt, dass deren Oberkante am oberen Ende dem Bestandsgelände entspricht. Somit kommt es zu keinen negativen Auswirkungen für die Nachbarn.

Unabhängig von diesen Festsetzungen für größere Abgrabungen und Aufschüttungen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Diese Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Differenz von 50 cm zum Ur-Gelände nicht überschreiten.

Im Bereich des Teiches sind größere Abgrabungen zulässig. Dies ergibt sich bereits aus der technischen Notwendigkeit bei der Anlage eines Teiches.

B.3 Grünordnungskonzept

Den unter B.1 und B.2 formulierten Grundsätzen, bzw. Vorhabenbedingungen folgend wird, soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und nötig das grünordnerische Konzept festgesetzt.

Um den Oberflächenabfluss zu minimieren und den Eingriff in den Boden zu reduzieren, sollen möglichst viele Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Winterdienst, starke Beanspruchung) dürfen bis zu 700 m² mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Fläche entspricht etwa der Vorfahrt des Haupteingangs und der Tiefgaragenzufahrt.

Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf das Baugrundstück. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht betroffen da hier ebenfalls von einer höheren Beanspruchung auszugehen und somit eine versickerungsfähig Ausführung nicht sinnvoll ist.

Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Somit sind im Vorhabenbereich mind. 35 Bäume zu pflanzen. Bestandsbäume sind heute nicht vorhanden. Insgesamt soll so eine, der Umgebung entsprechende üppige Eingrünung sichergestellt werden. Dies hat positive Effekte für das Microklima und führt zudem zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Einige dieser Bäume sind genauer hinsichtlich des Standorts festgesetzt, um städtebaulich besonderes wichtige Baumpflanzungen sicherzustellen. Die weiteren Bäume sind für den Gesamteindruck des Areals wichtig und können somit in ihrer Lage variieren.

Entlang der Stolzenbergstraße sind insgesamt 11 Bäume zu pflanzen festgesetzt. Dies führt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in den Straßenraum und eine weiterhin ländliche Anmutung der Straße.

Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der oberirdischen Stellplätze verortet, um diese zu verschatten und die Stellplatzflächen im Sinne einer ländlichen Anmutung zu strukturieren.

Zur Einbindung des Biohotels in die westlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Grünbereiche sind drei Bäume zu pflanzen festgesetzt. Zur Strukturierung der relativ großen Baukörper im südlichen Bereich sind Bäume in den Hofbereichen vorgesehen.

Um eine ausreichende Flexibilität der Baumstandorte im Zuge der konkreten Bauausführung zu erhalten, darf von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Dies stellt deren städtebauliche Bedeutung nicht in Frage. Durch einen Mindestabstand der Pflanzungen von 0,5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden negative Wechselwirkungen zwischen Straße Bäumen reduziert.

Um eine robuste, den Bestand ergänzende Vegetation im Planungsgebiet sicherzustellen, haben die Baumpflanzungen mit einer Auswahl im Gebiet heimischer Arten zu erfolgen. Diese Arten bieten insbesondere auch bessere Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Bäume wird eine möglichst schnelles Erreichen der grünplanerischen Ziele sichergestellt.

Aus den oben genannten Gründen ist auch für Kleingehölze eine Auswahl heimischer Arten festgesetzt. Diese ist jedoch nur für 70% der Pflanzungen zu berücksichtigen. Somit bleit auch Spielraum für individuelle, punktuelle gartengestalterische Abweichungen. Diese sind bei Sträuchern aufgrund der geringen Wuchshöhe etc. weniger ausschlaggebend als bei Bäumen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden.

Durch spezielle Festsetzungen zu Bäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird Behinderungen des Verkehrs durch die Bäume vorgebeugt.

Ziel der Planung ist eine eher landschaftliche Anmutung. Ein insgesamt, parkartiger, artifizieller Charakter würde dem Ortsbild von Neuhaus zuwiderlaufen. Dem folgend ist für die Randbereiche nach Süden, Norden und Westen ein Saum mit landschaftlich zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen festgesetzt. Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, sind Pflanzstreifen mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Da dieser Bereich dennoch Teil des Baugrundstücks und Siedlungszusammenhangs sind, sind hier auch Feuerwehrzufahrten und Wegeflächen zulässig.

Zentrales Element der Freiflächengestaltung ist die Anlage eines Teiches. Dieser Teich soll, dem Charakter der Umgebung und der Gesamtanlage entsprechend, ebenfalls einen möglichst natürlichen Charakter aufweisen. Um dies sicherzustellen, sind min. 50% der Uferlinie als Ufersaum naturnah zu bepflanzen. Die Badezugängen sind entsprechend punktuell zu beschränken. Mindestens 30% der Wasserfläche sind als Flachwasserzone auszubilden und mit geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen.

Um negative Auswirkungen auf die umgebende Flora und Fauna auszuschließen sind Restriktionen für die Wasserreinigung des Teiches festgesetzt.

Um dem ländlichen Charakter und dem Schutz von Insekten und mit ihnen verbundenen Tieren Rechnung zu tragen, ist die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück gezielt auf sicherheitsrelevante Bereiche wie Wege, Treppen und Verkehrsflächen zu begrenzen. Die Verwendung von nach unten gerichteten Leuchtköpfen und der Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel ist zu beachten. Abstrahlungen in die Umgebung sind unzulässig.

B.4 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich soll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück versickert werden.

Aufgrund des sehr tiefen Grundwasserstandes und des sehr durchlässigen Bodens, erscheint dies, ohne weiteres, auf dem Grundstück möglich.

Im Rahmen der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist ausreichend Spielraum für die Errichtung entsprechender Mulden gegeben.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Grundstücks von 68 % bleiben ausreichend Flächen für die Versickerung übrig.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Miesbach zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, ob eine Verschmutzung vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und einer Fläche von 700 m² auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind hier ausgenommen um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten. Im Rahmen der zulässigen 700 m² sollen viel befahrene und belastete Flächen, wie die Hotelvorfahrt und die Tiefgarageneinfahrt, mit robusten Materialien ausgestattet werden, welche insbesondere auch im Rahmen der Schneeräumung langlebig sind. Durch die sehr sickerfähigen Böden im Planungsgebiet sind auch durch diese Versiegelungen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Starkregenereignisse und Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im alpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die Hanglage verstärkt, jedoch durch die sehr durchlässigen Böden etwas relativiert.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen.

Die Gebäude sollten bis zu 25 cm über dem anstehenden Gelände wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch Auftriebssicher konstruiert werden, um ein "Aufschwimmen" der Keller, auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen, zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Insbesondere die sehr disparate Höhensituation macht eine pauschale Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser

Durch den sehr großen Grundwasser-Flurabstand von 40-50 m können Eingriffe in das Grundwasser durch die Baulichkeit ausgeschlossen werden. Somit kann auch Grundwasseraufstau ausgeschlossen werden.

B.5 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die direkt angrenzende Stolzenbergstraße und von dieser weiter über die Bodenschneidstraße und die Wendelsteinstraße zur Neuhauser Straße B307. Diese ist Teil des übergeordneten Verkehrssystems.

Eine weitere Anbindung ist nach Süden über die Dürnbachstraße ebenfalls zur Neuhauser Straße B307 möglich. Aufgrund der geringen Breite ist diese jedoch nur sehr untergeordnet und nur für PKW und Radfahrer bzw. Fußgänger heranzuziehen.

Die gesamte verkehrliche Erschließung wurde im Rahmen einer Verkehrlichen Untersuchung mit zwei Ergänzungen beurteilt (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 20.02.2020; 13.10.2020; 02.11.2020). Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der im Rahmen des Vorhabens zu erwartende Mehrverkehr wurde auf einer vorherigen, größeren Planung mit mehr Zimmern ermittelt. Da nun ein nur geringfügig kleineres Vorhaben geplant und zulässig ist, sind diese Werte somit "auf der sicheren Seite". Ein seitens des Vorhabenträgers erarbeitetes und geplantes Verkehrskonzept zur Minderung des Anteils an motorisiertem Individualverkehrs (Bahnhofsnähe, Shuttleservice etc.) wurde im Rahmen des Gutachtens nicht berücksichtigt, um hier eine Worst-Case-Betrachtung zu erhalten.

Im Zuge einer Verkehrserhebung im September 2020 wurde auf der Stolzenbergstraße eine Verkehrsbelastung in 24 Stunden (beide Richtungen zusammen) von 41 Fahrten ermittelt. Dabei ergaben sich in der morgendlichen Spitzenstunde 3 Fahrten und in der abendlichen Spitzenstunde 4 Fahrten.

Für das Hotelvorhaben ist entsprechend der Untersuchung von 260 – 270 Fahrten in 24 Stunden (30 Fahrten/Stunde Morgenspitze, 40 Fahrten/Abendspitze) auszugehen. Es wird damit

gerechnet, dass 75% der Fahrten Richtung Norden über die Bodenschneid- und Wendelsteinstraße und 25% der Fahrten Richtung Süden über die Dürnbachstraße erfolgen.

Die Stolzenbergstraße wird nach RASt 06 als Wohnweg betrachtet. Die für diese "Straßenkategorie" maximal zulässige Verkehrsbelastung beträgt 150 KfZ/h. Diese wird mit 35 Kfz/h (Abendspitze) im stärker belasteten nördlichen Bereich der Stolzenbergstraße nicht einmal zu einem Viertel erreicht.

Somit kann auch vor dem Hintergrund einer ggf. im Gesamtbereich zu erwartenden Verdichtung der Bebauung bzw. Nutzung mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Stolzenbergstraße gerechnet werden.

Aufgrund der relativ geringen prognostizierten Verkehrsbelastung (ein KfZ alle ca. 2 Minuten) wird eine Mischverkehrsfläche (wie sie bereits besteht) als ausreichend angesehen. Der Begegnungsfall Pkw/Rad (Fahrbahnbreite min. 4,0 m) ist bereits im heutigen Ausbauzustand auf der gesamten Länge des Vorhabens bis zur südlichen Einfahrt erfüllt.

Für den nur gelegentlich zu erwartenden Begegnungsfall Pkw/Pkw können aufgrund der geringen Verkehrsbelastung punktuell auftretende Einschränkungen (gegenseitige Rücksichtnahme und Warten an Engstellen) als vertretbar angesehen werden. Im überwiegenden Teil der Stolzenbergstraße im Bereich des Bauvorhabens kann die für diesen Begegnungsfall gemäß RASt 06 erforderliche Breite von 4,75 m jedoch ohnehin nachgewiesen werden.

Lediglich im südlichen Abschnitt der Stolzenbergstraße zwischen südlicher Zufahrt des Vorhabens und Dürnbachstraße wird diese Breite mit 4,2 m nicht erreicht. Für die Begegnung zweier Pkw unter Berücksichtigung eingeschränkter Bewegungsspielräume geht die RASt 06 von einer Mindestbreite von 4,10 m aus. Dies ist auch hier erfüllt. Aufgrund der geringen Länge dieses Abschnitts von nur ca. 120 m und der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung von ca. 15 Kfz-Fahrten/h in der Spitzenstunde ist dies aus verkehrlicher Sicht als vertretbar zu erachten.

Im Rahmen der weiteren Verteilung des Verkehrs auf das übergeordnete Straßennetz wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten (Nord) Neuhauser Straße / Wendelsteinstraße und (Süd) Neuhauser Straße / Dürnbachstraße unter Berücksichtigung des für das Vorhaben prognostizierten Mehrverkehr untersucht.

Am Knoten Nord ergibt sich ein Anteil aus dem Vorhaben von unter 2% am Knoten Süd von unter 1% an der künftigen Gesamtbelastung (2035) der Neuhauser Straße B307. Die bevorrechtigten Verkehrsströme auf der Bundesstraße B307 werden durch den Neuverkehr der Planung kaum beeinträchtigt und erreichen an beiden Knotenpunkten zu beiden Spitzenstunden auch im Planfall 2035 weiterhin die sehr gute Qualitätsstufe "A". Beide Knotenpunkte weisen ausreichend Reserven auf, um den durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehr leistungsfähig abzuwickeln.

Bus und LKW:

Neben dem Pkw-Verkehr ist selten auch mit der Anfahrt von Bussen oder LKW (Anlieferung, Müll etc.) zum Vorhaben zu rechnen. Dem folgend soll eine Begegnungsstelle Bus/Pkw und Lkw/Pkw vorgesehen werden. Diese ist am nördlichen Ende des Vorhabenbereichs als etwa 28 m lange bis zu 1,9m breite Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Von dieser Position lässt sich der relevante Abschnitt der Stolzenbergstraße in beide Richtungen einsehen.

Der Bus soll im Bereich des südlichen Hofes des Vorhabens anhalten. In diesen Bereich kann entweder direkt vorwärts eingefahren werden und Rückwärts (mit Einweiseperson) wieder hinaus oder es wird auf der Stolzenbergstraße an der Einfahrt vorbeigefahren und dann rückwärts in den Hof gefahren (ebenfalls mit Einweiseperson) werden. Die Abfahrt kann dann vorwärts erfolgen.

Ein Halten oder Parken des Reisebusses im Straßenraum ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass beide Varianten des Ein- und Ausfahrens prinzipiell möglich sind.

Im Rahmen der weiteren Planung wird die Einfahrtssituation im Hinblick auf die Ausgestaltung der Grundstückszufahrt im Detail weiterentwickelt.

Die Baumstandorte sind mit einer Flexibilität von je 5,0m festgesetzt. Diese stehen somit einer Anpassung im Detail nicht im Wege.

Aufgrund des nur sehr geringen zu erwartenden Busaufkommens kann ein begrenztes Rückwärtsfahren mit Einweiseperson akzeptiert werden.

Von der Stolzenbergstraße erfolgt die Erschließung insbesondere für Busse und LKW Richtung Norden über die Bodenschneidstraße und die Wendelsteinstraße.

Die Bodenschneidstraße weist nördlich der Weindl-Lenz-Straße im momentanen Ausbauzustand eine Fahrbahnbreite von etwa 4,80 m auf. Diese Breite ist nach RASt 06 ausreichend für die Begegnung zweier Pkw, nicht jedoch für den Begegnungsfall Pkw/Lkw.

Die Straße ist im heutigen Ausbauzustand, ohne Begegnungsfall, durch sämtlich angesetzte Bemessungsfahrzeuge (Reisebus, Sattelzug, großer Lkw) befahrbar. Im Kurvenbereich der Bodenschneidstraße westlich der Einmündung in die Wendelsteinstraße ist ggf. verminderte Geschwindigkeit und präziseres Fahren notwendig.

Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auszuschließen soll in der Bodenschneidstraße, zusätzlich zu der Ausweichstelle in der Stolzenbergstraße eine Ausweichstelle für den Begegnungsfall Lkw/Pkw erstellt werden. Die Breite der Fahrbahn wird hier auf einer Länge von min. 30m auf min. 5,55 m erweitert. Das Flurstück der Straße ist in diesem Bereich ca. 6,10 m breit und im Eigentum der Gemeinde. Somit ist dies bereits heute möglich. Aufgrund des relativ geringen Maßes der Verbreiterung wird die Ausweichstelle zur besseren Erkennbarkeit geeignet gestaltet bzw. beschildert.

Die Herstellung der Ausweichstelle bzw. eine entsprechende Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird auf Ebene des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Bauphase:

Im Rahmen der Bauphase ist mit dem Anfahren von größeren LKW bzw. Sattelzügen zu rechnen. Insbesondere bei der ggf. Teilweise angedachten Vorfertigung von Holzelementen ist mit, zwar wesentlich wenigeren, dafür größeren Sattelzügen zu rechnen. Die Zugänglichkeit des Vorhabenbereichs ist im Rahmen der vorherigen Punkte bereits gesichert.

Für den Bauvollzug ist eine ca. 35 m x 35 m große Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen. Diese ist zwischen den Bauräumen möglich. Im Rahmen dieser Fläche ist ein Wenden, sowie entladen der Sattelzüge möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist somit der Prüfung der generellen Machbarkeit Rechnung getragen.

Im Rahmen des konkreten Bauvollzugs sind jedoch auch abweichende Varianten möglich so der Verkehrs nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Insgesamt ist somit die Verkehrliche Erschließung des Vorhabens auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausreichend gesichert.

Stellplätze:

Im Rahmen des Vorhabens ist ein Mobilitätskonzept vorgesehen. Insbesondere soll durch die relative Bahnhofsnähe und das Angebot von Shuttleservice, Leihfahrzeugen etc. der Anteil der Gäste, welche mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen reduziert werden. Dies wird grundsätzlich durch die Gemeinde begrüßt. Um jedoch auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Planungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung eines zusätzlichen Parkdrucks in der Umgebung zu erhalten, wird für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze dennoch die Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Markt Schliersee (Stellplatzsatzung) herangezogen.

Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

	Menge	Ansatz nach Satzung	Notwendige Stp.
"Biohotel"	42 Zimmer = 80 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	27 Stp.
Restaurant "Biohotel"	250 m² Nettogastraumfläche Nutzung zu 75% durch Hotelgäste	1 Stp je 10 m² Nettogastraumfläche Nutzung durch Hotelgäste bereits im Hotel abgedeckt	· ·
Spa "Biohotel"	Nutzung nur durch Hotelgäste	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatz- bedarf.	
"Gästehaus"	"Gästehaus": 45 Zimmer = 84 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	28 Stp.
Frühstücksraum etc. "Gästehaus"	Nutzung nur durch Hotelgäste	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatz- bedarf.	
"Naturhäuser"	"Chalets": 12 Zimmer = 24 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	8 Stp.
Mitarbeiterhaus	Wohnung (ca. 145 m ² WF)	1.3 Wohnung >120 m ² = 3 Stp. je WE	3 Stp.
Gesundhaus	Wohnung (ca. 55 m ² WF)	1.4 Wohnung < 60 m ² = 1 Stp. je WE	1 Stp.
Gesundhaus	Bewegungsraum, Seminar, Koch- schule (keine externe Nutzung!)	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatz- bedarf	
Gesundhaus	Praxis 1: 53 m ² Praxis 2: 70 m ² Praxis 3: 88 m ² Praxis 4: 120 m ²	2.2 Arztpraxen: 1 Stp. je 25m² NF	Praxis 1: 3 Stp. Praxis 2: 3 Stp. Praxis 3: 4 Stp. Praxis 4: 5 Stp.
Kompensation	Nachweis von min. 20 Fahrradstell- plätzen	Durch die Errichtung von 10 Fahrrad- stellplätzen kann einmalig ein Stell- platz für KfZ kompensiert werden.	•
Gesamtbedarf			88 Stp.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der genauen Steuerung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die notwendige Stellplatzzahl direkt im Bebauungsplan festgelegt. Insbesondere wird auch eine entsprechende Anzahl an Fahrradstellplätzen festgesetzt, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Infrastruktur:

In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien wie Kanalisation, Strom, Wasser und Telekommunikation etc. vor. Im Rahmen des Bauvollzugs kann von hier ein Anschluss des Vorhabens erfolgen.

B.6 Brandbekämpfung:

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf den Grundstück zusätzliche Feuerwehr Zufahrten und Aufstellflächen notwendig. Die Feuerwehraufstellflächen sind dabei nördlich des "Gesundhauses" sowie des "Biohotels" und im südlichen Hof vorgesehen. Zusätzlich kann die Straßenverkehrsfläche der Stolzenbergstraße herangezogen werden. Von diesen Aufstellflächen sind alle Bauräume in einer Entfernung von weniger als 50 m zu erreichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies Flächen zu.

Die beiden Hauptgebäude (Biohotel und Gästehaus) weisen jeweils zwei bauliche Rettungswege auf. Bei allen übrigen Gebäuden kann aufgrund ihrer begrenzten Höhe über dem geplanten Gelände der zweite bauliche Rettungsweg über Steckleitern erfolgen. Hubrettungsfahrzeuge und entsprechende Aufstellflächen vor den Gebäuden sind somit nicht erforderlich.

Die Verkehrsfläche der Stolzenbergstraße entspricht den Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr und kann somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Ein Wasseranschluss besteht in der Stolzenbergstraße. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. zusätzlich Hydranten bzw. eine Löschwasser Bevorratung auf dem Grundstück notwendig. Die Festsetzung lassen entsprechende bauliche Anlagen zu.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens.

B.7 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-6235 vom Juni 2020) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche

Die Beurteilung erfolgt anhand der Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), da Sondergebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu beurteilen sind und keine eigenen Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte existieren. Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche (nach Realisierung der Planung) sind im östlichen Plangebiet mit bis zu 50/42 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden eingehalten. Besondere Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind nicht erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ergeben. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109: 2016, zu berücksichtigen. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Es wird der Lärmpegelbereich II bis III nach Tabelle 7 der DIN 4109: 2016 nicht überschritten.

In der schutzbedürftigen Nachbarschaft kann es infolge des Planvorhabens zu Pegelerhöhungen durch Verkehrsgeräusche von bis zu 4,7/4,8 dB(A) Tag/Nacht kommen. Die Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A)

betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser Pegelerhöhungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht und auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 für Reine Wohngebiete zuverlässig eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar. Somit ist für die Nachbarschaft kein Anspruch auf Schadensersatz oder Schallschutzmaßnahmen ableitbar.

Es sind auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Anlagengeräusche

Auf die Planung einwirkende Anlagen-/Gewerbegeräusche sind nicht relevant, da keine entsprechenden Emittenten in der Umgebung vorhanden sind. Durch den Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und der Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Nordosten des Plangebiets können die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium). Die Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft ist gegeben, sofern auch eine nächtliche Nutzung der Freischankfläche (zwischen 22:00 – 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies ist durch Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt. Die Bus-Bewegungen wurden im Tagzeitraum (zwischen 06:00 – 22:00 Uhr) auf der sicheren Seite berechnet. Eine Begrenzung der Bus-Bewegungen ist tagsüber nicht notwendig, jedoch sind diese zu limitieren; im Nachtzeitraum (zwischen 22:00 – 06:00 Uhr) sind maximal 2 Bus-Bewegungen zulässig. Auch dies ist entsprechend festgesetzt.

Somit sind auch im Hinblick auf den Anlagenlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabenbereich und dessen Umgebung sichergestellt.

B.8 Klimaschutz und Klimaadaption

Anpassung an den Klimawandel

In Abwägung mit unbedingt notwendigen Nutzungsansprüchen (regelmäßige Schneeräumung etc.) sind sickerfähige Beläge festgesetzt. Somit wird, auch im Rahmen der Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss minimiert.

Durch die festgesetzte Pflanzung von min. 35 Bäumen im Planungsgebiet wird der Baumbestand, im heute weitgehend ausgeräumten Bereich, wesentlich erhöht. Die Bäume, insbesondere im Bereich der Straße und Stellplatzflächen, sorgen für Verschattung, und verbessern insbesondere im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Microklima.

In diesem Rahmen ist auch die Anlage eines Teichs mit umfänglichen Schilf- bzw. Flachwasserflächen positiv zu bewerten.

Die Unterbringung eines Großteils der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert die versiegelten Oberflächen und vegetationslosen Flächen. Dies führt ebenfalls zu einer Minimierung des Oberflächenabflusses und einer Verbesserung des Microklimas.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend, an der vermehrten Oberflächenabfluss angepasste Bauweise möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Nachverdichtung, bzw. Entwicklung an bestehender Erschließung wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen führen langfristig zu einer Verbesserung der Grünausstattung, im heute weitgehend ausgeräumten Planungsgebiet. Dies führt tendenziell zu einem Schutz des Klimas.

B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der Planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen.
- Entwicklung von gut durchgrünten, dem Landschaftsbild entsprechenden Freibereichen
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Sicherung der Erschließung des Planungsgebiets

B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	12.212 m²	95 %
Verkehrsflächen	631 m²	5 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	12.843 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

Markt Schliersee Umweltbelange

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche -vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" wird entsprechend §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer "Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vom 12. Februar 2020 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil untersucht. Diese Relevanzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Relevanzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M1 (Fällung der Bäume im Winterhalbjahr) können Tötungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Da das Planungsgebiet kaum geeignete Quartiermöglichkeit für Fledermäuse aufweist und da im Umfeld, sowie nach Fertigstellung des Vorhabens, auch im Planungsgebiet ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, können Verstöße gegen das Schädigungsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vögel:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M2 (Fällung der Bäume außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September) können Tötungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf geschützte Vogelarten sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Habitatausstattung können Schädigungstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten:

Prüfungsrelevante Schmetterlingsarten können aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Für prüfungsrelevante Pflanzenarten sind keine Standortbedingungen gegeben.

Prüfungsrelevante Amphibienarten können aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer ausgeschlossen werden. Für relevante Reptilienarten sind die erforderlichen Eiablage- und Sonnenplätze nicht vorhanden.

Für diese Artengruppen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sicher ausgeschlossen werden.

Umweltbelange Markt Schliersee

Somit ist insgesamt sichergestellt, dass unter Einhaltung der Maßnahmen M1 und M2, bei Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

M1: Baumfällungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen

M2: Baumfällungen sind außerhalb der Vogel-Fortpflanzungszeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen.

Nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist allgemein geregelt, dass Bäume im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen. Dem Folgend ist die Einhaltung der Maßnahmen M1 und M2 bereits durch allgemeine Regeln des BNatSchG sichergestellt. Es bedarf keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde <i>der</i> Bebauungsplan I 15.1"Stolzenbergstraße" in Fassung vom gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzu beschlossen.	
Der Bebauungsplan Nr. 15.1"Stolzenbergstraße" wurde am gemäß §10 Abs BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	. 3
Der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" tritt damit in Kraft.	
Markt Schliersee, den	
(Siegel)	
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister	