

Gemeinde

Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Außenbereichssatzung

Fischhausen 2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Martin

QS: goe

Aktenzeichen

SLS 2-22

Plandatum

19.10.2021
08.06.2021 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Verfahren	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage	6
3.2	Nutzungen	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Landschaftliche Schutzgebiete Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.	Festsetzungen	9
4.1	Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung	9
4.2	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9

1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Schliersee hat am 23.03.2021 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung Fischhausen beschlossen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Außenbereichssatzung wurde ursprünglich in der Fassung vom 21.07.2008 erlassen und im Jahr drauf in der Fassung vom 29.09.2009 das 1. Mal geändert.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung ist es, ein Bauvorhaben zuzulassen, welches zwar im Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung liegt, jedoch nicht mittels eines Bauraumes erfasst wurde. An Stelle eines bestehenden, landwirtschaftlichen Nebengebäudes soll ein Ersatzbau geschaffen werden, welcher neben landwirtschaftlicher Nutzung auch Wohnnutzung beherbergen soll und daher nicht komplett unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs.1 BauGB fällt.

Das Gebäude zählt zum Siedlungsumgriff und stellt damit keine zusätzliche Bebauung, die zur Verfestigung einer Splittersiedlung führen könnte, dar. Aufgrund der vorhandenen Topografie, insbesondere durch das ansteigende Gelände im Westen und Südwesten ist eine natürliche Begrenzung dieses Siedlungsbereichs ohnehin gegeben. Die Hangkante des Westerbergs hat trennende Wirkung. Vorliegend kann also von einer „letzten Lücke“, die durch die Satzung geschlossen wird, gesprochen werden. Die Lage des Gebäudes zwischen Hangkante und Hofstelle sowie in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle spricht zudem für eine Baulücke. Eine Erweiterung des bereits bebauten Bereichs ist nicht geplant. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden. Dies ist unter anderem durch die rechtskräftige Außenbereichssatzung „Fischhausen – Fischhauser Straße“ bereits dokumentiert. Das geplante Gebäude ordnet sich der Hofstelle unter. Seine Außenmaße überschreiten die des Bestandsgebäudes nur unwesentlich.

Mit der Satzungsaufstellung soll daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche, sichergestellt werden. Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von dem Bauvorhaben erzielt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt süd-östlich des Schliersees südlich der Bahnlinie Schliersee-Bayrischzell im Ortsteil Fischhausen. Die bestehende Außenbereichssatzung umfasst eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie mehrere Wohngebäude mit u.a. Ferienwohnnutzungen.



Abb. 1 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans (RPV Region 17 - Oberland 2006) mit Plangebiet (rot)

Gemäß Regionalplan Oberland soll die Siedlungstätigkeit auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.4 (Z)).

Die vorliegende 2. Änderung möchte die planungsrechtliche Grundlage für einen Ersatzbau für ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude schaffen, mittels dessen der Fortbestand des dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne von einem 2. Standbein (Vermietung von Ferienwohnung / Wohnraum) gesichert werden soll. Es werden somit die gewachsene Siedlungsstruktur und der landwirtschaftliche Fortbestand des betroffenen Betriebes gesichert. Da es sich um einen einzelnen Ersatzbau handelt, ist eine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten. Die bauliche Tradition und Siedlungsstruktur des Oberlandes bleibt somit erhalten und werden gesichert. Die Planung entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan liegt der Ortsteil Fischhausen größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich und wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem liegt der Ortsteil Fischhausen im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01

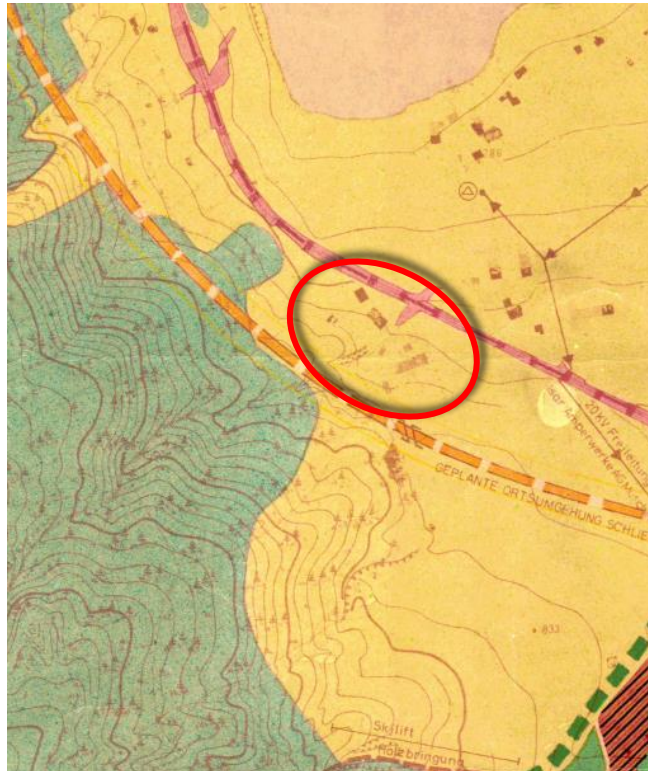


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Schliersee

2.3 Verfahren

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 23.03.2021 die 2.Änderung der Außenbereichssatzung Fischhausen beschlossen. Durch die Satzung sind die Grundstücke im Satzungsbereich weiterhin planungsrechtlich nach § 35 BauGB, Außenbereich, zu beurteilen. Die Außenbereichssatzung begründet im Unterschied zu den Innenbereichssatzungen des § 34 Abs. 4 BauGB unmittelbar kein Baurecht. Sie führt nur zur erleichterten Zulassung bestimmter Vorhaben, indem sie bestimmte, in § 35 Abs. 3 BauGB genannte, von Außenbereichsvorhaben regelmäßig beeinträchtigte Belange, wie z.B. der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft oder die Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung, ausräumt.

Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht erforderlich. Im Bereich der vorliegenden Satzung ist diese Wohnbebauung vorhanden. Das geplante Bauvorhaben ist Bestandteil des Bebauungszusammenhangs und schließt die Lücke zwischen vorhandenem Bestand im Osten und der im Westen in Nord –Süd-Richtung verlaufenden Straße und rundet somit den Bebauungszusammenhang ab.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von

der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung werden erfüllt, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage

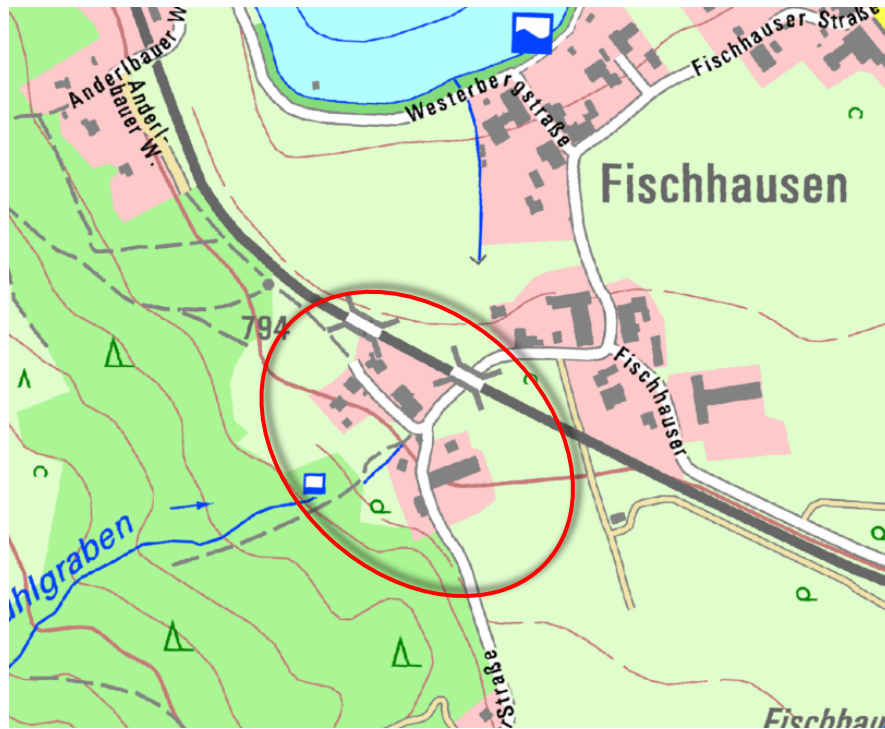


Abb. 3 Übersichtskarte (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas) und Plangebiet (rot)

Das Satzungsgebiet liegt ca. 170 m südöstlich des Schlierseeufers im Ortsteil Fischhausen der Marktgemeinde Schliersee. Es grenzt im Norden an die Bahnstrecke Schliersee- Bayrischzell an. Das Satzungsgebiet beträgt ca. 1,4 ha, wovon das Änderungsgebiet ca. 0,35 ausmacht.

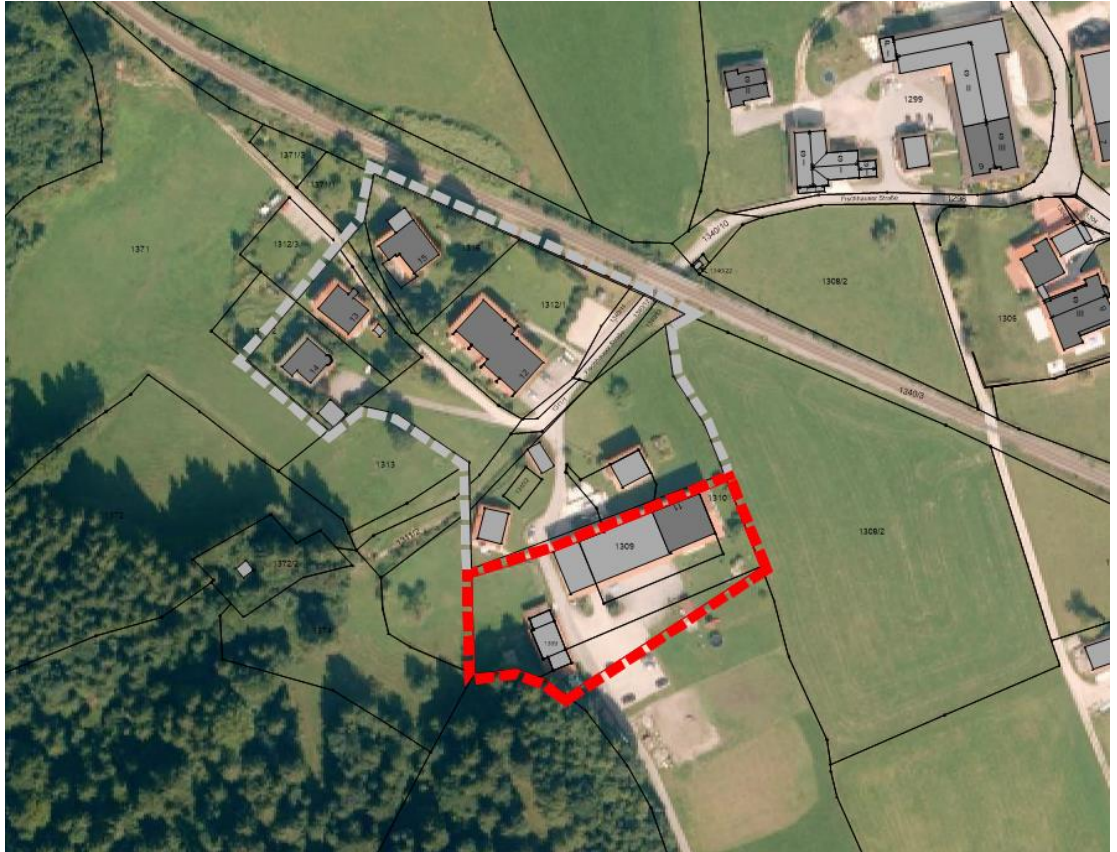


Abb. 5 Luftbild mit Umgrenzung des bisherigen Satzungsgebietes (grau) und des Änderungsbereiches (rot) (Daten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2018)

3.2 Nutzungen

Im Satzungsgebiet findet man Wohnnutzungen im nördlichen Bereich sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Nebengebäuden und einem Gebäude für Ferienwohnnutzung, die der Hofstelle zugeordnet ist.

3.3 Erschließung

Das Satzungsgebiet ist über die angrenzende, öffentliche Straße (Fischhauser Straße) verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Überlassungspflichtigen müssen ihre Müllbehälter an die nächste, von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße bereit gestellt werden, siehe auch Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Miesbach AbfWS.

Aus Gründen der Arbeitssicherheit sind Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge, gemäß Berufsgenossenschaftlicher Vorschriften zu vermeiden.

Privatstraßen werden grundsätzlich nicht befahren, es sei denn es liegen schriftliche Haftungsausschlüsse des Eigentümers vor.

3.4 Umweltbelange

3.4.1 Landschaftliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im LSG Schliersee (LSG-00052.01), „Schutz des

Schliersees und seiner Umgebung“. Biotope sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden.

3.4.2 *Wasserrechtliche Belange*

Das Plangebiet liegt im 60m-Bereich des Mühlgrabens (Gewässer 3. Ordnung) und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG (Wasserrechtliche Genehmigung, zu stellen beim Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde).

3.4.3 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es ist dabei eigenverantwortlich zu prüfen, ob für das Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

3.4.4 *Wassersensibler Bereich*

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. In der Planung ist dies durch angepasste Bauweise wie z.B. wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis über 25 cm über Gelände zu berücksichtigen.

3.4.5 *Georisiken*

Im westlichen Bereich des Plangebiets besteht ein Hinweis auf mögliche Hanganbrüche. Das Risiko durch flache Rutschungen soll durch eine angepasste Bauweise verringert werden.

3.4.6 *Baumwurf/ Baumbruch*

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Wald sollen im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen zum Schutz von Personen, die sich im Wohn-bereich aufhalten, ausgesprochen werden. Daher ist im Bauantrag der statische Nachweis zu führen, dass Gebäude baumfallsicher ausgebildet werden.

3.5 **Boden-/ Denkmäler**

Baudenkmäler und archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter § 6.11 im Satzungstext hingewiesen.

4. **Festsetzungen**

4.1 **Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wird ein eng gefasstes Baufenster (10 m x 21 m) festgesetzt und die Wandhöhe auf maximal 6,35 m beschränkt. Die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist darüber hinaus zu beachten.

4.2 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Situierung der Garagen und Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrags darzustellen und zu klären.

Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.3 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Da sich der Bereich des geplanten Bauvorhabens im Landschaftsschutzgebiet im Übergang zum Naturraum befindet, sind den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit Inhalten über Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung und Lage und Art der Einfriedung.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Derzeit liegen keine Hinweise darauf vor.

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).



Markt

Schliersee, den

23.06.2026

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Florian Reinthaler
1. Bürgermeister