

# MARKT SCHLIERSEE

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.86 „Josefstaler-/ Dürnbachstraße“ mit integrierter Grünordnung

### Begründung:

Stand 19.07.2021

### Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 22.06.2021

Vorentwurf

### Anlass, Auftrag und Verfahrensart:

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom .....die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 „Josefstaler-/ Dürnbachstraße“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Die Gemeinde verfügt derzeit nur über eigenständige Nahversorger im Hauptort Schliersee, in Neuhaus gibt es keinen Lebensmittelmarkt mehr. Daher gibt es seit Jahren Bestrebungen, in Neuhaus wieder einen Nahversorger zu etablieren.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Gerhard Krogoll und Heinz Blees, 83727 Schliersee und Schelle-Heyse Landschaftsarchitektur PartGmbH, 83093 Bad Endorf werden die Unterlagen für die verbindliche Bauleitplanung entwickelt

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gewählt, um die Durchführung dieses konkreten Vorhabens sicherzustellen. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags verpflichten den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne. Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Details des Vorhabens und die Erschließung regelt, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend,

Das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Bei diesem Verfahren wird zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

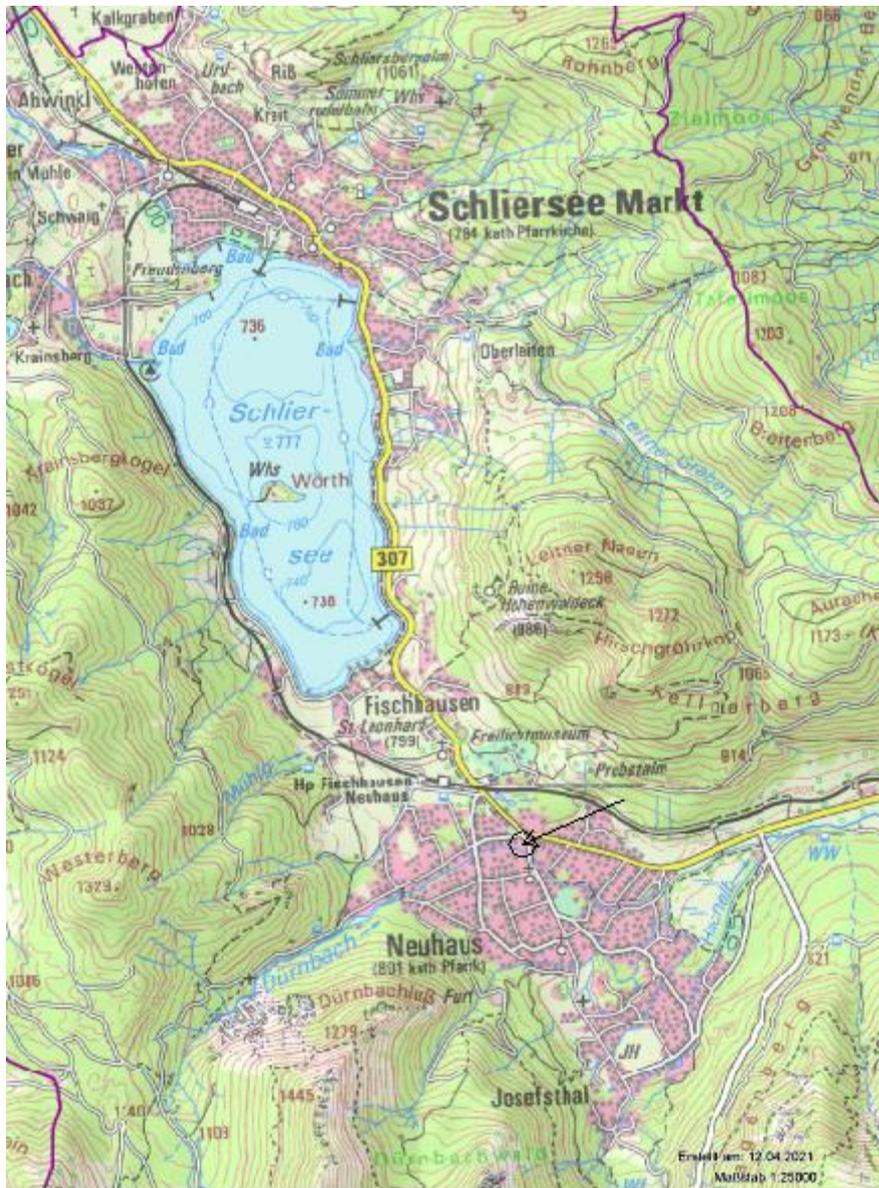
Zur Klarstellung umweltrelevanter Belange wurde zusätzlich beschlossen einen Umweltbericht zu erstellen. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1, BauGB) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1, BauGB) ist vorgesehen.

### Lage und Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 0,64 ha und befindet sich südlich des Marktzentrums von Schliersee im Ortsteil Neuhaus.

Im Osten wird das Grundstück durch die Josefstaler Straße und im Norden durch die Dürnbachstraße begrenzt. Im Süden verläuft der Dürnbach, der nur zeitweise Wasser führt. Im Westen schließt ein privates Grundstück mit einem Wohnhaus und Garten an.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Gehölzbestand aus jungen bis mittelalten, teilweise auch älteren Gehölzen sowie eine extensive Grünfläche mit zwei kleinen Hütten. Teilbereiche sind hier bereits versiegelt und /oder mit Steinen aufgeschüttet. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf Fl.Nr. 1405/28, 1405 Teilfläche, 1399/7, 1424 Josefstaler Straße Teilfläche, 1404 Dürnbachstraße Teilfläche, Gemarkung Schliersee Ortsteil Neuhaus.



Topographische Karte, (Entnommen RIWA GIS-Zentrum)

### Planungsrechtliche Situation:

Landesentwicklungsprogramm Bayern:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 13) werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben für die Entwicklung des Planungsgebietes getroffen:

**Flächensparen:** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 -G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 -G).

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale oder Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP: 3.2 -Z)

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind in allen Gemeinden Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, landesplanerisch zulässig. Die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen kann in der vorliegenden Fallgestaltung ausgeschlossen werden.

## Regionalplan

Im Regionalplan 17 Oberland ist Schliersee als Grundzentrum eingetragen, u.a. als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie Alpengebiet.

### 1.2 Sicherung und Entwicklung der Grundzentren

G In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

G Die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr soll sichergestellt werden.

G Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der zentralen Orte gebündelt werden.

G In den Doppelgrundzentren der Region soll zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt werden.

Unter Pkt. IV Gewerbliche Wirtschaft sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele aufgeführt.

### 4 Handel

4.1 G Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben.

4.2 G Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Attraktivität der Stadtzentren und Ortskerne durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Citymanagement, erhalten und gestärkt wird.

4.3 Z Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.

4.4 Z Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde ist das Gebiet teilweise als Mischgebiet und teilweise als sonstige Grünfläche dargestellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung der Änderungen gem. Bebauungsplan ist im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans anzupassen.



### Satzungen und Verordnungen

- Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee

## Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 54 „Grünsee- Josefstalerstraße“. Hierin wurde südlich des Dürrnbachs die Darstellung der Grünzone am Dürrnbach entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 82 weitergeführt.

## Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Das zur Bebauung mit einem Supermarkt vorgesehene Grundstück definiert an zentraler Stelle („Neuhauser Stachus“) am Eingang zum Josefstal und in Nachbarschaft zum Neuhauser Kurpark.
- Sicherung der baulichen Entwicklung und der Nahversorgung im Ortsteil Neuhaus
- Um die Flächenversiegelung mit einer wirtschaftlichen Nachverdichtung zu vereinbaren soll über dem Supermarkt Wohn- (bzw. Büro)nutzung entstehen. Die Höhe soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren (Altersheim und westl. Landhausvilla).
- Anbindung der Geh- und Radwege entlang der Josefstaler Straße und des geplanten Supermarktes an den Kurpark (Neuhauser Stachus).
- Das vorhandene Gelände, angrenzend an den Dürrnbach, erfordert eine sensible Einbindung der Gebäude
- Durch die starke Böschung (ca. 2,0 m) in der Mitte des Grundstücks ist es notwendig, das Gebäude besonders zum Dürrnbach an das Gelände anzupassen, (Siehe Höhenplan) damit keine zu hohe Gebäudewand nach Süden zum Dürrnbach entsteht.
- Vorschlag zur städtebaulichen Ordnung und ortsverträgliche Verdichtung des Planungsgebietes, Maßstäbliche Einfügung der Baukörper in den Landschaftsraum,
- Bauweise und Baugestaltung werden in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Ferner gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Stellplätze für die Wohnungen(Büros) sollen in einer Tiefgarage ausgeführt werden.
- Durch Verkürzung der Gebäudelänge mit größerem Abstand zum Dürrnbach sowie das Absetzen der TG-Zufahrt vom Gelände soll durch Anböschchen die Gebäudehöhe des Supermarktes optisch reduziert werden.

## Ziele der Grünordnung:

- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Sträuchern, standortgerechten Bäumen
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Begrünung unterbauter Flächen und herausragender, fensterloser Bauteile des Erdgeschosses
- Schutz- und Migrationskorridor als Pufferzone im Süden des Plangebietes entlang des Dürrnbachgrabens von 8-10 Metern.

## Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter, Wohnen und Büro“ festgesetzt.

Zulässig sind im Erdgeschoss (EG) ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> zzgl. Backshop von ca. 75 m<sup>2</sup> mit Freischankfläche. Zusätzlich sind auch Nebenräume wie Lager und Kühlräume, Anlieferung, Eingangsbereich, Büro- und Personalräume des Lebensmittelmarktes sowie sonstige zugehörige Nebennutzungen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde werden die Gesamtverkaufsflächen auf höchstens 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusätzlich wird der Flächenanteil der sogenannten Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie der Sortimente des sonstigen Bedarfs auf höchstens 25 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Da für den Markt

Schliersee keine ortsspezifische Sortimentsliste vorliegt, wurde im Grundsatz die Sortimentsliste des LEP vom 01.09. 2013 i.V.m. der Änderungsverordnung vom 01.03.2018 als Vorlage für die Festsetzungen herangezogen:

Zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zählen:

- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel / Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck

Zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zählen:

- Autoteile und Zubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Zur Verkaufsfläche zählen:

Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal zum Verkauf genutzt werden.

Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet Abschließend ist zum Belang Verkaufsflächen darauf hinzuweisen, dass deren Festsetzung nur in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig ist, da dieser über die Konkretisierung im VEP und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag die Möglichkeit bietet, erstens sich aus dem Zulässigkeitskanon des § 9 BauGB zu lösen und zweitens eine konkrete Vorhabenträgerbezogene Regelung zu treffen. Hiervon macht die Marktgemeinde Schliersee Gebrauch.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohn- und Büronutzung zulässig. Geplant sind ca. ....? Wohnungen.

Die Grundfläche der Wohn-/Bürogeschosse beträgt im 1.OG ca. 1.020 m<sup>2</sup>, im 2.OG ca. 1.040 m<sup>2</sup>

Im Unter-/Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit ca. .... Stellplätzen, Fahrradabstellplätze und Abstellräume für die Wohnungen/Büros, sowie Kühl- und Lagerräume für den Lebensmittelmarkt untergebracht.

Die erforderlichen Technikräume sind ebenfalls im Untergeschoss untergebracht.

Die Grundfläche des Unter-/Kellergeschosses incl. Rampenüberdachung beträgt ca. 2.025 m<sup>2</sup>

Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet bildet das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Gebäude- und Nutzungskonzept der ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & CO. KG vom ....., der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und im Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen zulässig sind.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird gewährleistet, dass sich in der Planfolge keine Nutzungen mit hohem Stör- oder Konfliktpotential entwickeln können.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Im EG ist eine maximale, überbaubare Grundfläche GR 1 von ca. 1.800 m<sup>2</sup> zulässig  
Diese Fläche entspricht in etwa der durch die Baugrenzenden umschriebenen bebaubaren  
Grundstücksfläche. Aufgrund der Vorhabenbezogenheit wurde auf die Festlegung einer GRZ verzichtet.  
Die zulässige Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,36.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen GR 2 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen, wie z.B. Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 10 % der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen aufweisen.  
Die Überschreitung umfasst eine Fläche von ca. 1.950 m<sup>2</sup>.

Die Gesamt-GRZ (GR 1 + GR 2 = 3.750 m<sup>2</sup> gesamt überbaut) beträgt ca. 0,75.

Die zulässige Geschoßfläche beträgt: EG 1.800 m<sup>2</sup>  
1.OG 1.020 m<sup>2</sup>  
2.OG 1.020 m<sup>2</sup>  
Gesamt GF: 3.840 m<sup>2</sup>

Dies ergibt eine GFZ von ca. 0,77

Keller und unterirdische Bauteile sowie Aufenthaltsräume in Dachgeschossen sind ausnahmsweise nicht anzurechnen (§ 20 Abs.3 BauGB).

Balkone (auch länger als 1/3 der Gebäudefront), mit einer Auskragung bis 1,50 m, sowie erdgeschossige Eingangsüberdachungen mit einer Tiefe bis 2,00 m werden nicht zur Grundfläche gerechnet und dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Immissionsschutz:

Nach §1 Abs.6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung vom Büro Müller –BBM 82152 Planegg angefertigt, um für das Sondergebiet die Lärmimmissionen zu quantifizieren, die die schützenswerte Nachbarschaft und die im Planungsgebiet festgesetzte Wohnnutzung schützen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente stellen sicher, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten der schützenswerten Nachbarschaft und Wohnnutzung eingehalten werden. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

**Eine Aussage zur schützenswerten Nachbarschaft wurde nicht konkret getroffen.**

### **Bauweise, Baugestaltung, überbaubare Grundstücksfläche**

- Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.
- Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- Es gilt abweichende Bauweise die sich im konkreten Vorhaben begründet und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Schliersee einzuhalten.
- Abböschungen zur natürlichen Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.
- Dachgestaltung:
- Dachform:
  - Begrüntes Flachdach im EG
  - Satteldach mit mittigem First in den Wohngeschossen
  - Zulässige Dachneigung: 21°
- Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand (Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
- Dachgauben, Dachaufbauten, Quergiebel, Querbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachdeckung: Farbe naturrot (*Rottöne*) mit Ton- oder Betondachziegel.

## Werbeanlagen:

Es gilt die Satzung des Marktes Schliersee über die Gestaltung von Werbeanlagen in der jeweils gültigen Fassung. Für Werbeanlagen ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

## Scoping:

Um frühzeitig Informationen von beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über deren Planungen und sonstigen Maßnahmen zu erhalten, wurde ein Scoping-Termin am 13.07.2020 im Planungsgebiet durchgeführt und der Vorentwurf übermittelt. Beteiligt waren u.a. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Amt für Wasserrecht LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Denkmalamt, Investor, Straßenbauamt, Markt Schliersee, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt.

## Topographie, Natur- und Landschaftsbild:

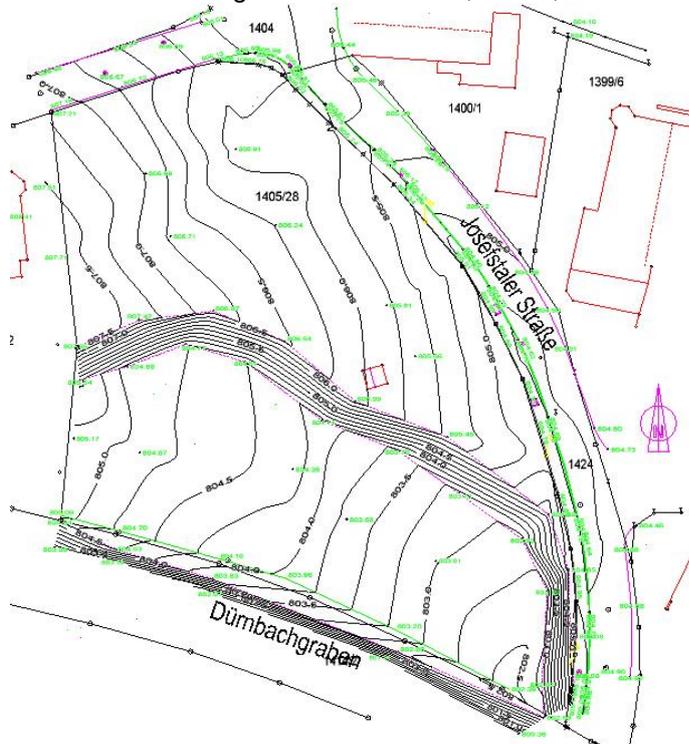
Das Gebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch-Oberbayerische Vorlagen“ (ID: D67; nach Ssymank; LfU 2019b), Untereinheit 025 Mangfallgebirge.

Das Gelände befindet sich in einer mittleren Höhe von ca. 805 m ü. NN. Im nördlichen Teil beträgt die Höhe des Geländes ca. 806 m ü. NN. Ufer und Bachbett des Dürnbaches liegen auf ca. 802 m ü. NN. Im südlichen Teil fällt das Gelände über eine Böschung zum Bach hin ab.

Das Ortsbild von Neuhaus ist durch lockere Bebauung mit größeren Einfamilienhäusern geprägt. Charakteristisch sind großzügigen Grundstücke mit Grünflächen und teils älteren Gehölzbeständen.

Das Gelände fällt in West-Ost-Richtung in einer Höhe von ca. 808,00 m ü. NN (805,00 m am Dürnbach) bis 805,00 m ü. NN (802,50 m am Dürnbach) .

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird auf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses festgesetzt. Dieser darf um maximal  $\pm 0,10$  m bezogen auf 805,00 m ü. NN abweichen. In Ost-Westrichtung verläuft eine ca. 2,0 bis 2,5 m steil nach Süden abfallende Böschung (Siehe Höhenplan).



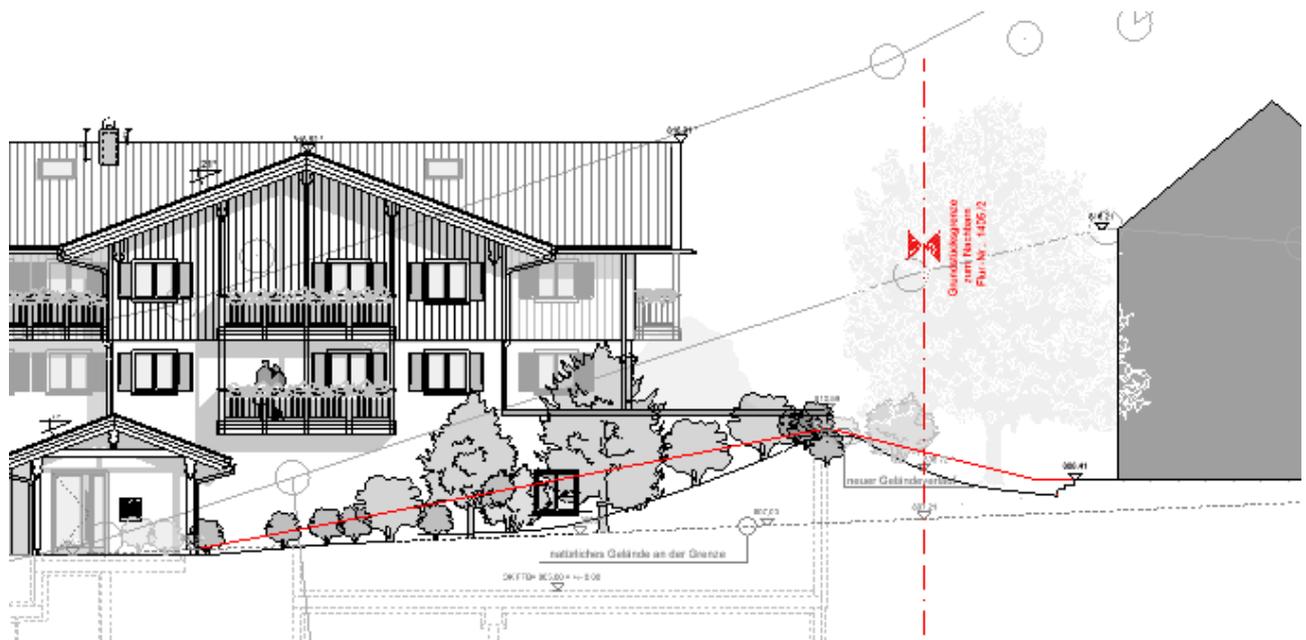
Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in dem zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Umfang gem. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan sowie zur Herstellung der Verkehrsfläche und Stellplätzen zulässig.

Um die geplante Höhenlage im Geltungsbereich herstellen zu können, sind Geländeänderungen notwendig. So sind im Süden Aufschüttungen von ca. 2,5 m bis 3 m erforderlich, um eine begrünte Böschung von Dürnbach zur TG-Außenwand herstellen zu können und eine unangemessen hohe Betonwand der Tiefgarage zu vermeiden. Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass das Erdgeschoss mit Flachdach an der Süd-, West und Nordseite so angeböschert wird, dass der EG-Bereich nicht als Beton-Sockelgeschoss erkennbar ist, wie in der Visualisierung des Vorhabensträger dargestellt war. Notwendige Stützmauern zur Geländemodellierung sind zulässig. Zugleich sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen zugelassen, sofern diese der Angleichung an die im Geltungsbereich festgesetzten Höhenlage von 805,00 m ü. NN dienen.

Die Anböschungen an der Süd-/West- und Nordseite sind auf eine Höhe von mind. 809,00 m ü. N.N. an den Außenwänden auszuführen. Die sichtbaren Außenwände sind gem. Grünordnung zu bepflanzen.

Um einen harmonischen Geländeverlauf im Westen zwischen der bestehenden Villa und der Flachdachattika des Lebensmittelmarktes herzustellen soll mit dem westlichen Eigentümer Flur Nr. 1405/2 verhandelt werden, ob dieser sein östliches Gelände auf Höhe der bestehenden Terrasse (808,41 ü.NN)

auffüllen lässt, damit die Anböschung zur westlichen Außenwand des Lebensmittelmarktes natürlicher verlaufen kann.



Ansicht Nord

Prägend für die Umgebung sind große Einzelbaukörper . Im Osten schließt das Altenheim St.Elisabeth, mit dem Denkmal Bayrischzeller Str. 3 , ehem. „Gasthaus Neues Haus“ an den Geltungsbereich an. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Dürnbach, ein Wildbach, welcher aus westlicher Richtung kommend den Ort durchfließt und östlich von Neuhaus in die Aurach mündet. Der Dürnbach wird von der Brücke der Josefstalerstraße überquert. Am Südufer begleitet ein ca. 20-25m breiter Gehölzstreifen den Bachlauf, der als Grünzone im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Grünsee- / Josefstalerstrasse“ verläuft und festgesetzt ist.

#### Verkehr:

Für das Vorhaben wurde im Vorfeld ein Straßengutachten erstellt, welches als Anlage Bestandteil des des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die überörtliche Erschließung des Bebauungsgebietes ist durch die Bundesstraße 307 (Bayrischzeller Straße) gegeben. Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Josefstaler Straße aus . Um Rückstau in der Josefstaler Straße zu vermeiden wird die Zufahrt Nähe Kreuzung nur als Einfahrt zugelassen.

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt werden oberirdisch im Osten festgesetzt.

Die Stellplätze für die Wohnungen(Büros) werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Eine evtl. Nutzung der oberirdischen Stellplätze an Sonn- und Feiertagen für Ausflügler soll mit dem Vorhabensträger verhandelt und im Durchführungsvertrag festgesetzt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.

Mindestsichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

#### Ver- und Entsorgung:

- Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.
- Unbelastete Niederschlagswässer der Dach - und Hofflächen sind, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern (Siehe Hinweise)..
- Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind derzeit gewährleistet durch Anschlüsse an die bestehenden Netze.
- Die Kosten für notwendige Erweiterungen und Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Vorhabensträger/Bauherrn zu tragen und mit den beteiligten Betreibern zu verhandeln, sowie durch städtebauliche Verträge mit dem Markt Schliersee zu regeln.
- Die Löschwasserversorgung ist für das bestehende Gebiet gesichert. Von der Marktgemeinde Schliersee ist die Entnahme von Löschwassermengen > 800 l/min für mindestens 2 Stunden möglich.
- Sollte durch die geplanten Baumaßnahmen eine Erhöhung der Kapazitäten notwendig sein, ist die Kostenverteilung durch städtebauliche Verträge mit der Gemeinde und dem Verursacher zu regeln.

- Umweltfreundliche Heizungsanlagen sollen gewählt werden.
- Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

### **Einfriedungen**

Um die Lebensräume von Kleinsäugetieren, vor allem in räumlicher Nähe zum Dürnbach nicht zu zerschneiden, sind alle Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm herzustellen. Zudem dürfen Einfriedungen nur als Absturzsicherungen (Dürnbachböschung) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ab OK Gelände errichtet werden. Davon ausgenommen ist die nördliche Grundstücksgrenze.

Entlang der Josefstaler Straße ist keine Einfriedung zulässig.

Mit der Rücksetzung von Einfriedungen um 0,5m von öffentlichen Straßenflächen wird den Erfordernissen der Winterräumung nachgekommen.

### **Umweltbericht:**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Um den erhöhten Ansprüchen der Planung bezüglich der Betroffenheit von Schutzgütern und Artenschutz nachzukommen und um eine fachgerechte Abwägung zu gewährleisten, wurde zusätzlich dieser Umweltbericht erstellt.

Siehe Anlage

### **Grünordnung:**

Die Grünordnung umfasst zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Umsetzung der genannten grünordnerischen Ziele, insbesondere:

- textliche Festsetzungen zu standortgerechten Artenauswahl und Qualität der Ansaaten und Bepflanzungen
- zeichnerische Darstellung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Schutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern.
- Textliche Festsetzungen zu Einfriedungen
- Textliche Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen und Gestaltung von Verkehrsflächen bzw. Stellplätzen

### Baum- und Strauchpflanzungen

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie Hecken sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen eine hohe Strukturvielfalt sowie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie haben vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den Baugrundstücken sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten nach Artenliste zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall mindestens gleichwertig und entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit wird sichergestellt, dass die Grünqualität dauerhaft aufrechterhalten wird. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, sind in der Festsetzung eine Mindestpflanzqualität, sowie die Artenliste festgelegt, welche in dem Planungsgebiet Verwendung finden muss. Die Pflanzungen haben in der Herbstperiode nach der Baufertigstellung der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Bestehende Bäume oder Sträucher, sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes bzw. Strauches mit einer mindestens gleichwertigen Ersatzpflanzung aus der Artenliste, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Reptilienschutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens. Entwicklungsziel: 8-10m Grünstreifen, lückige Gebüsche trockenwarmer Standorte, Komplex aus Bäumen, Sträuchern und artenreicher Krautschicht.

Der Dürnbach mit Uferbereichen übernimmt eine Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensation:**

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3 D-83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020).

Zusammengefasst sind darin folgende Sachverhalte erläutert:

Im Plangebiet kann das Vorkommen der Art *Lacerta gilis* (Zauneidechse) vor allem im Süden und im Zentrum der Fläche nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass Datenaufnahmen empfohlen werden. Die kleine Hütte im Süden sollte im Zuge der Reptilienkartierung auf ein Vorkommen von Fledermäusen mindestens drei Mal untersucht werden.

Ein Vorkommen von saP-relevanten Brutvögel wird als gering eingeschätzt.

Um Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln und/oder Einzeltieren von Fledermäusen in den Gehölzen (Sträucher und Bäume) zu vermeiden, ist die Maßnahme M1 durchzuführen.

Schädigungen von Lebensstätten sind nicht zu erwarten. Die Tiere können zudem kleinräumig in die angrenzenden Bestände ausweichen.

Werden die Maßnahmen und Kartierungen durchgeführt sind mit hinreichender Sicherheit keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Ggf. sind jedoch weitere Maßnahmen nach Vorlage der Kartiererergebnisse auszuarbeiten.

Weitere prüfungsrelevante Arten sind im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Um Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von „streng geschützten“ Höhlen bewohnenden Fledermausarten sowie europarechtlich geschützte Brutvögel zu vermeiden, ist die folgende Maßnahme durchzuführen:

Maßnahme M1:

- Rodung

Die zu fällenden Bäume und Gehölze sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar), jedoch noch vor Inanspruchnahmen der Baumhöhlen als Winterquartiere von Fledermäusen (Oktober/November), zu fällen.

Demnach verbleibt ein Rodungszeitraum vom 1.- 30. September. Da der Großteil der Vögel bereits mit Ende August die Brutzeit abgeschlossen hat, kann aus fachlicher Sicht einer Rodung im September (bevorzugt ab 15.9.) zugestimmt werden.

- Baumhöhle Nr. 1

Kontrolle der Baumhöhle durch einen Fachbiologen im September und sofortiger Verschluss (sofern unbesetzt). Sollte die Höhle besetzt sein, so sind die Tiere fachgerecht in einen Fledermauskasten umzusetzen und dieser im nahmen Umkreis an einem Baum in einer Mindesthöhe von 4m zu befestigen.

Weitere Empfehlungen:

Es wird angenommen, dass der Dürnbach als essentielle Leitlinie/Flugroute, sowie als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt wird. Um lichtbedingte Störungen und Irritationen der Tiere zu vermeiden werden die folgenden Vorkehrungen empfohlen:

- Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchte (2500°K bis 3500°K) oder Natriumdampflampen) während der Bauphase
- Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich während der Bauphase
- Verbindlicher Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zur Straßenbeleuchtung, Zufahrtswege, Abstellplätze für Maschinen etc.
- Die Lampen sind so auszurichten, dass ausschließlich die Bauflächen beleuchtet werden
- Direkte Beleuchtung des Dürnbachs und seiner Ufer sind zu vermeiden (diese müssen im Dunklen liegen; falls notwendig sind Abschirmungen anzubringen (Hauben, Schirme, optische Einrichtungen wie Spiegel oder Reflektoren)

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach kann eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG erteilt werden da das Bauvorhaben aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist. Der Antrag hierfür ist vom Vorhabensträger zu stellen.

Die Ergebnisse der Relevanzprüfung zeigen, dass mit Umsetzung des Vorhabens mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die Maßnahme M1 durchgeführt wird.

Es soll ein Schutz- und Migrationskorridor (Pufferzone) im Süden des Plangebietes entlang des Dürnbachgrabens von 8-10 Metern gesichert werden. Hier empfehlen sich lückig angeordnete heimische Sträucher und Bäume. Eingriffe sollten hier nicht stattfinden.

Ferner sollte zum Schutz der Tiere vor direkter Tötung und Verletzung die Rodung und Baufeldräumung erst nach der Aktivitätszeit der Tiere ab November erfolgen:

• Maßnahmen M1: Rodung (jegliche Gehölzentnahme) und Baufeldräumung:

Die vom Bauvorhaben betroffenen Gehölze sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel (30. September bis 28. Februar) sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien (Ende April bis Oktober) zu entfernen. Dies gilt ebenso für die Baufeldräumung. Demnach beschränkt sich der Rodungszeitraum auf die Zeit zwischen 1. November und 28. Februar.

### **Vegetation / Fauna**

Eine Bestandsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020 ergab folgende Vegetationsvorkommen:

Im unteren Teil (Saum) am Gartenhaus kleinflächiges Vorkommen von Fuchs Knabenkraut (RLB V). Südlich besteht ein Uferbegleitgehölz am Dürnbach.

Im nördlichen Teil Extensiv bewirtschaftete arten- und blütenreiche Mähwiese grundwasserferner, frischer Standorte. Wiese mit 2-3schüriger Mahd i.d.R. mit spätem ersten Schnitt (dadurch Auftreten von Pflanzen mit später Samenreife). Wenig/keine Düngung

Vorhandensein eines ausgeprägten Anteils an Magerkeitszeigern (Deckung  $\geq$  25%)

Hoher Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen Im Vgl zu G213

Nicht berücksichtigt wurden Nährstoffzeiger.

Extensivwiese am Haus: Magere Extensivwiese, mit Kartierwürdigkeit nach den Kriterien der Biotopkartierung (G214-GE6510) und gesetzlichem Schutz für diesen Wiesentyp nach der Änderung von Art 23 BNatG (7. arten- und strukturreiches Dauergrünland) gemäß der neuen Gesetzeslage durch das Volksbegehren/Versöhnungsgesetz in Bayern.

Wie in der Relevanzprüfung von S. Mühl erläutert befinden sich im Plangebiet eine Vielzahl von Bäumen jungen bis mittleren Alters. Vor allem an den Randbereichen sind auch ältere und mächtigere Altbäume vorhanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken, Fichte und Eschen. Vereinzelt kommen auch Buchen und Kiefern vor (Stammumfänge über 100 cm). Außerhalb der Randbereiche sind primär junge Bergahorne, Eschen und Fichten mit Stammumfängen unter 100 cm zu finden. Die Strauchschicht besteht zum Großteil aus Buchen und Hartriegel-Gewächsen. Im Zentrum der Fläche ist größtenteils Grünfläche (extensiv) vorhanden. Zwei kleine Hütten stehen im Osten bzw. in der Mitte des Flurstücks. An der in der Mitte befindlichen Hütte ist ein ehemaliges kleines Schwimmbecken angebaut. Teilbereiche sind hier bereits versiegelt und /oder mit Steinen aufgeschüttet.

Am 06.04.2020 wurden die Bäume auf artenschutzfachliche relevante Strukturen (Höhlungen, Spalten, Risse, Altnester etc.), die Vögeln und/oder Fledermäusen als Lebensstätten dienen könnten, untersucht. Aufgrund der Vielzahl an Bäumen wurden primär jene Bäume mit Stammumfängen über 100cm kontrolliert. Grundsätzlich gelten alle Bäume mit Stammumfängen von über 100 cm Stammumfang als ökologisch wertvoll und sollten Best möglichst erhalten bleiben. An zwei Bäumen konnten relevante Strukturen (= potentielle Lebensstätten) erfasst werden. Eine Vielzahl von Bäumen besitzt kleinere Astlöcher, die einzelne Fledermäuse oder Höhlenbrüter (z.B. Meisen) als Quartiere nutzen könnten. Aufgrund der hohen Anzahl dieser Bäume wurden diese nicht extra erfasst, sondern die Maßnahmen M1 erarbeitet.

Relevante Bäume im Plangebiet laut Relevanzprüfung S. Mühl:

Esche (*Fraxinus excelsior*), StU 140 cm mit großer Höhlung

Fichte (*Picea abies*), StU 60 cm mit Nest



Abbildung 1: Luftbild mit Baumbestand, ohne Maßstab

### Schutzgebiete und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Außerhalb des Siedlungsbereiches Neuhaus sind jedoch flächendeckend landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete dargestellt.

Der Dürnbach mit Uferbereichen übernimmt eine Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion.

### Erholung und Freizeit

Der Ort Schliersee-Neuhaus liegt in der für den Tourismus bedeutenden Region Schliersee – Tegernsee. Im Regionalplan ist der Bereich Teil des Regionalen Fremdenverkehrsgebietes 7 Schliersee- und Leitzachgebiet. Auf der Josefstaler Straße verläuft der Bodensee-Königssee Radweg. Auf der nördlichen Dürnbachstraße verläuft ein Wanderweg als Ost-West Verbindung des Wegenetzes Schliersee. Eine besondere Eigenart und Schönheit bzw. Bedeutung der Erholungsfunktion besteht in diesem Bereich nicht.

**Eine evtl. Nutzung der oberirdischen Stellplätze an Sonn- und Feiertagen für Ausflügler soll mit dem Vorhabensträger verhandelt und im Durchführungsvertrag festgesetzt werden.**

### Klimaschutz:

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Rahmenbedingungen geschaffen, um Vorkommnisse im Rahmen des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse) zu berücksichtigen. Dies sind unter anderem:

Festlegung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf 805,00 ü.NN, wasserdicht zu errichtende Keller, Schutz vor nachteiligen Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen oder Sicherstellung, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist zudem eine umfängliche Grünausstattung, vor allem mit Bäumen, festgesetzt. Dies führt mittelbar zu einer verbesserten (klein-)klimatischen Entwicklung.

### Wasser:

Südlich angrenzend an das Baugebiet fließt der Dürnbach. Dieser hat seinen Quellbereich westlich im Gebiet Freudenreichalm und mündet ca. 1km östlich des Baugebietes in die Aurach.

Der Geltungsbereich in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden. Somit gibt es keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und/oder Verbote).

Laut Mitteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 5.11.2020 wird das Planungsgebiet bei einem 100jährigen Hochwasserabfluss des Dürnbachs nicht überflutet. Beim Abfluss eines Extremhochwassers (in etwa HQ1000) ergeben sich Überflutungswasserspiegellagen um ca. 803 m üNN. Die östlich gelegene Straße wird bei diesem Ereignis nicht überflutet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass grundsätzlich in den gewässerbegleitenden Schotterkörpern von Wildbächen mit Grundwasserständen zu rechnen ist, die zumindest gewässernah sehr schnell mit den Wasserständen im Gewässer korrespondieren. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude dementsprechend zu sichern.

Weiterhin ist der Dürnbach als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet HQ 100 gekennzeichnet. Bei einem HQ häufig kann der Dürnbach Wassertiefen bis zu aufweisen. Bei einem HQ extrem reichen die Hochwassergefahrenflächen mit einer Überflutungstiefe bis 0,5m bis ca. 25m in das Planungsgebiet hinein.

In der näheren Umgebung sind keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet Schliersee liegt ca. 1,0 km östlich.



Abbildung 2: Hochwasserschutzgebiet (blau schraffiert) und Hochwassergefahrenflächen (dunkelblau = HQ häufig, hellblau = HQ extrem), Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/Hochwasser](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/Hochwasser)

#### **Vorbeugender Hochwasserschutz:**

- Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Dürnbach an. Beim Dürnbach handelt es sich im fraglichen Abschnitt um einen ausgebauten Wildbach in der Unterhaltungslast des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Das Überschwemmungsgebiet des Dürnbachs wurde mit Bekanntmachung des Landratsamtes Miesbach vom 23.02.2016 vorläufig gesichert und bekanntgemacht.
- Das Gebäude kann mit einer Grundwasserfassung (Voll- oder Teilsickerrohr als Grundwasserbegrenzungssystem - GWBGS) vor andringendem Grundwasser geschützt werden. Die vor Ort vorhandenen Gefälleverhältnisse erlauben vsl. einen Ablauf der Leitung im freien Gefälle.

#### **Allgemeine wasserrechtliche Anforderungen:**

- Die im 60m-Bereich des Dürnbachs zu errichtenden Anlagen unterliegen der formalen Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Der Antrag ist vom Bauherren rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren beim zuständigen Fachbereich 32 zu stellen. Sollte im Freistellungsverfahren genehmigt werden, hat der Bauherr dafür gleichwohl Sorge zu tragen.
- Soweit durch den Tiefgaragenbau Grundwasserbenutzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 WHG verwirklicht würden, ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Gestattung zu stellen. Die nötigen Erkenntnisse darüber hat sich der Bauherr rechtzeitig ggf. über Bodenuntersuchungen zu verschaffen.

#### **Baugrund und Versickerung:**

Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst dezentral und vor Ort versickert werden. Im Planungsgebiet ist, soweit möglich, unverschmutztes Niederschlagswasser, ortsnah auf den Baugrundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung jedoch nicht möglich, so ist eine entsprechend der Festsetzung technische Lösung dafür zu finden.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß beschränkt. Private Erschließungs- und Parkflächen werden als versickerungsfähige Beläge (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) festgesetzt.

Das Gutachten und der Systementwurf zur Grundwasserbegrenzung ist zu beachten.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

#### **Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse:**

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

#### **Bau- und Bodendenkmäler:**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Unmittelbar gegenüber des Baugrundstückes befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-82, Bayrischzeller Straße 3, Ehem. Gasthaus Neues Haus, jetzt Caritasheim St. Elisabeth aus dem Jahr 1912 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

#### **Altlasten:**

Der Marktgemeinde Schliersee liegen keine Hinweise oder Kenntnisse über Altlasten oder Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen oder auffällige Veränderungen des Bodens zu Tage treten, besteht gem. Art.1 BayBodSchG Mitteilungspflicht an das Landratsamt.

#### **Bodenschutz:**

Vor Baubeginn ist ein Bodengutachten vorzulegen. In diesem Gutachten ist vor allem nachzuweisen, dass durch neue Unterkellerungen und Tiefgaragen die Grundwasserströme, Schichtenwasser usw. keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude haben.

Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie Drainagen, wasserdichte Bauweise usw. zu verhindern und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten:**

- **Standort**

Nach Aufgabe des einzigen Lebensmittelmarktes in Neuhaus, Tengelmann mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> war die Versorgung im Ortsteil Neuhaus stark eingeschränkt. Von der Neuhauser Bevölkerung war die Forderung nach einem Lebensmittelmarkt erheblich.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Grundstücke zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes angeboten. Die Lage im Außenbereich wurde vom Gemeinderat nicht weiterverfolgt, da damit ein hoher Flächenverbrauch die Folge gewesen wäre und eine gewisse „Nahversorgung“ nicht möglich war. Geeignete Alternativstandorte im Ortsbereich scheiterten an der zu geringen Verkaufsfläche und wurden von möglichen Betreibern abgelehnt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

- **Planerische Alternativen**

Für Erschließung und Parkplätze sollte die versiegelte Fläche auf ein Minimum reduziert werden, Wünschenswert wäre eine Tiefgarage gewesen. Die Stellplätze für den Supermarkt müssen aus wirtschaftlichen und funktionellen Gründen oberirdisch im Erdgeschoss ausgewiesen werden.

Außerdem werde nach Aussage des Betreibers eine Tiefgarage von den Kunden nicht angenommen.

Die dominierende Wirkung der im Vorentwurf geplanten Stellplätze im Zentrum von Neuhaus wurde entschärft und die Lage entlang der Josefstaler Straße in die Grünplanung eingebunden.

Der im Vorentwurf zu massive Baukörper mit einer überdimensionierten Wandhöhe, insbesondere zum Dürnbach wurde reduziert und die Gebäudestellung an die städtebauliche Situation angepasst.

### **Wesentliche Auswirkungen der Planung:**

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes bewirkt im Wesentlichen:

- Verdichtung der Bebauung im Bereich Dürnbachstraße und Josefstaler Straße
- Verbesserung der Nahversorgung in Schliersee-Neuhaus
- Verminderung der vorhandenen Baum- und Strauchbestände
- Verminderung bisheriger extensiver Grünflächen
- Erhöhung der versiegelten bzw. überbauten Fläche

Baubedingte Wirkfaktoren

- Temporär erhöhte Lärmentwicklung
- Temporäre Bodenerschütterungen durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Optische Störungen und Scheueffekte durch Baumaschinen und (Baustellen-)Verkehr
- Temporär erhöhte Staub- und Abgasemission durch Baumaschinen und (Baustellen-) Verkehr
- Flächeninanspruchnahme:
- Verlust von kurz- bis mittelfristig wiederherstellbaren Lebensräumen und Habitatstrukturen
- (Gebäude und Baumbestand)
- In Folge der genannten Wirkprozesse kann es zu dauerhaften Verlusten bzw. temporär begrenzten Störungen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und Nahrungssuchgebieten von störungsempfindlichen Tierarten im Planungsgebiet kommen. Ebenso sind Vermeidungsverhalten und Scheueffekte von vor allem Vögeln und Fledermäusen zu erwarten.

Die Auswirkungen der Wirkfaktoren werden als mittelmäßig eingestuft.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächenumwandlung und Reliefveränderungen
- Kurzfristig vorhandene Barrierewirkung und Zerschneidung von Jagd- und Verbundhabitaten
- Durch die genannten Wirkprozesse sind negative Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, Nahrungssuchgebieten von störungsempfindlichen Tierarten im Planungsgebiet zu erwarten. Die Zerschneidung und Flächenumwandlung von Jagd- und Nahrungshabitaten kann sich in weiterer Folge auf die Fortpflanzungsökologie der im Plangebiet vorkommende Tierarten negativ auswirken.

Die Auswirkungen der genannten Wirkfaktoren werden als mittelmäßig eingestuft.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Durch das Vorhaben sind keine erhöhten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Es wird angenommen, dass sich der Betrieb der Brücke durch Radfahrer, Fußgänger und PKWs im Gegensatz zu vorher nicht maßgeblich erhöht.

### **Kosten und Finanzierung:**

Der Marktgemeinde entstehen keine Planungskosten und sonstige Kosten für Gutachten usw.

Sämtliche Kosten für Planung, Gutachten, Erschließung usw. werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Marktgemeinde wird für die neu erschlossenen Bauflächen Erschließungsbeiträge gem. BauGB und der Erschließungssatzungen der Marktgemeinde Schliersee erheben.

### **Flächenbilanz:**

Flachenaufgliederung:

Grundstücksfläche: 5.010 m<sup>2</sup>

Gebäude: überbaute Fläche EG (GR 1) 1.800 m<sup>2</sup>

Wasserdurchlässige Fläche (Stellplätze, Zufahrten, Wege): (GR 2) 1.950 m<sup>2</sup>

Grünfläche: 1.260 m<sup>2</sup>

GRZ 1 = 0,36

GRZ 1+2 = 0,75

### **Vorhaben- und Erschließungsplan:**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 17-06-2021 bei.

Dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und

Erschließungsplan besteht aus:

- Grundrisspläne für die Tiefgarage (1. + 2. UG) M 1:100,
- Grundrisspläne für Erdgeschoss (EG) M 1:100
- Grundrisspläne für Obergeschosse (1. und 2. OG) M 1:100,
- Grundrisspläne für Dachgeschoss (EG) M 1:100

- den Ansichten und Schnitten M 1:100.
- Freiflächenplan M 1:200.

Darüber hinaus wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Schliersee ein Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag soll

- der Anteil der Wohnungen mit Erstwohnsitzbindung
- die Nutzung der oberirdischen Stellplätze festgelegt werden.

#### **Sonstige abwägungsbedürftige Belange:**

Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt), im Maßstab 1:200 beizufügen. Aus dem Plan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen prüfbar hervorgehen.

Brandschutz

Für die Maßnahme ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Brandschutzkonzept zu erstellen. Die Feuerwehraufstellflächen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und im Bauantrag einzutragen.

Höhenlage:

Vor Baubeginn ist eine Schnurgerüstabnahme mit Einmessprotokoll und Überprüfung der Höhenlage durch das Landratsamt Miesbach vorzunehmen. Die Höhenlage ist durch ein verbindliches Höhenaufmaß mit Geländeschnitten festzusetzen.

Baumfällungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach Art. 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen oder Hecken bzw. Büsche zu beseitigen. Entsprechende Maßnahmen müssen stets außerhalb der Schutzzeiten erfolgen. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ganzjährig zulässig.

Insektenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

### Anlagen zur Begründung:

- Anlage 2a-Schalltechnische Untersuchung -Entwurf
- Anlage 2b -Konzept Wärmeschutz und Bauakustik, Bericht Nr. M157668/01, Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Telefon +49(89)85602 0, Telefax +49(89)85602 111, www.MuellerBBM.de, 4.2.2021
- Anlage 3-Verkehrsgutachten  
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86, (Nahversorger Neuhaus), Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Josephspitalstraße 7 - 80331 München, Tel 089 / 54 21 55-0 Fax 089 / 54 21 55-11, post@pslv.de - www.stadt-land-verkehr.de , 11.9.2020
- Anlage 4-Bodengutachten  
1. Geotechnischer Bericht, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 9.2.2021
- Anlage 4a-Grundwasserbegrenzung  
Systementwurf Grundwasserbegrenzungssystem, HPC AG, Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg (Schwaben), Telefon: 09080 999-0, Telefax: 09080 999-299, 15.3.2021
- Anlage 5-Stellungnahme Artenschutz  
-Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologie Chiemgau, -- Stefanie Mühl (MSc. Biologie), Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf erarbeitet (Datum: 05.05.2020)  
-Kurzbericht zum Vorkommen von Reptilien auf dem Flurstück 1405/28 im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 - Neuhaus Supermarkt -, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach, Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl (MSc. Biologie), 2.10.2020  
Bestandsaufnahme von Markus Höper am 17.7.2020
- Anlage 6- Gutachten natürlichen Be- und Entlüftung und Entrauchung TG
- Anlage 7- Höhenplan
- Anlage 8-Betriebsbeschreibung
- Anlage 9-Vorhaben- und Erschließungsplan- Stand 17.06.2021
- Anlage 10-Durchführungsvertrag- **noch ergänzen**
- Anlage 11- Umweltbericht
- Anlage 12- Stellungnahme WWA

Schliersee, den .....

.....

Träger: Marktgemeinde Schliersee  
Rathausstr. 1  
83727 Schliersee

Franz Schnitzenbaumer  
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gerhard Krogoll  
Heinz Blees  
Architekt und Stadtplaner, Dipl. Ing.(Univ.)  
Bayrischzeller Str. 3 A  
83 727 Schliersee  
T. 08026/7527 F. 08026/7771  
E. [architekt@krogoll.de](mailto:architekt@krogoll.de)

Grünordnung: Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
tel. 08053/518, fax. 08053/1047  
[info@schelle-hirnsberg.de](mailto:info@schelle-hirnsberg.de), web [www.schelle-heyse.de](http://www.schelle-heyse.de)