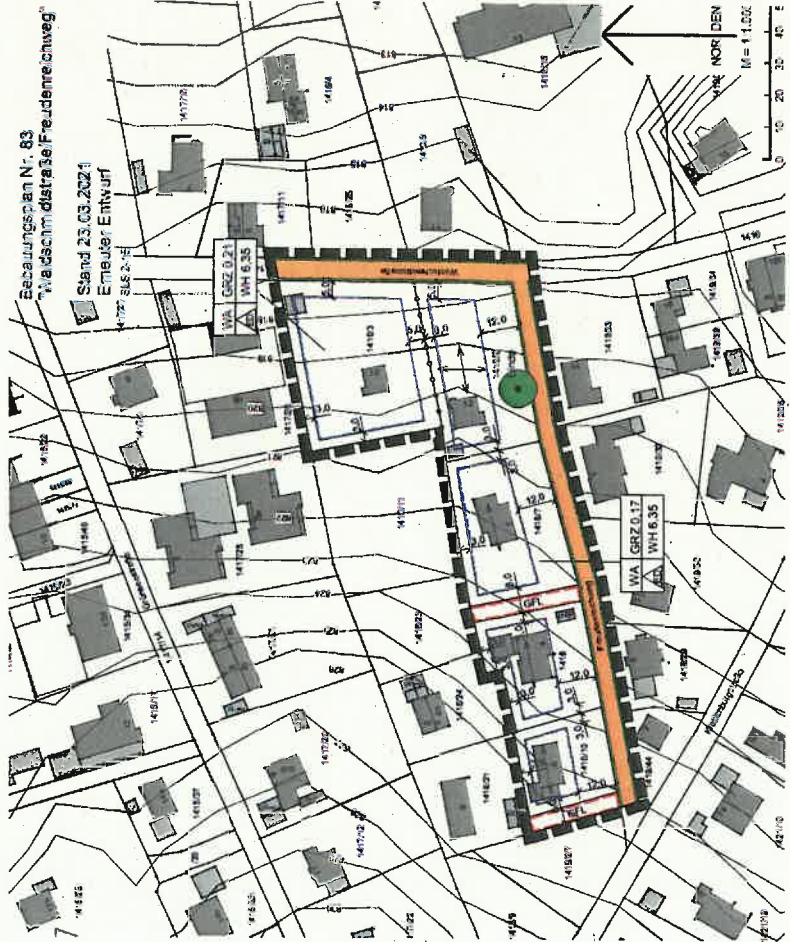


Bekanntmachung

über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 83 „Waldschmidstraße/Freudenreichweg“ gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Marktgemeinderat Schliersee hat am 19.02.2019 die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 83 „Waldschmidstraße/Freudenreichweg“** beschlossen. Der Planentwurf wurde von Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet.

Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.11.2020 die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt. Der aufgrund der Abwägung überarbeitete Planentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht für die nochmalige Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde am 23.03.2021 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt. Der gebilligte Planentwurf ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich:



Dieser Entwurf, die Begründung, sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom **8. April 2021 bis 10. Mai 2021** während der üblichen Öffnungszeiten (Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr und Di., Do. 13.00 - 17.00 Uhr) im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, 83727 Schliersee, Rathausstraße 1, Bauamt, Zimmer 17 öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen (schriftlich oder zur Niederschrift) nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus ist derzeit im Rathaus nur ein stark eingeschränkter Parteiverkehr möglich. Wir bitten daher die interessierten BürgerInnen, die Planungsunterlagen im Internet einzusehen unter: www.rathaus.schliersee.de.

Sollte eine Einsichtnahme im Bauamt unbedingt erforderlich sein (z. B. weil zuhause kein Internetanschluss vorhanden ist), kann telefonisch ein Termin vereinbart werden (08026/6009-31 -34). Telefonische Auskünfte zur Planung werden während der allgemeinen Geschäftszeiten (Mo. bis Fr. von 8:00 - 12:00 Uhr und Di. und Do. von 13:00 - 17:00 Uhr) unter der oben angegebenen Telefonnummer erteilt.

Wir bitten um Verständnis für diese Maßnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch und seine Gesundheit	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme Untere Straßenverkehrsbehörde
Tiere und Pflanzen	FFH-Gebiete nicht betroffen
Wasser, Boden	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Geotechnisches Gutachten vom 17.08.2010; Stellungnahme ZAS
Klima	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Landschaft	Regionalplan, Landschaftsplan des Marktes Schliersee
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen
Wechselwirkungen	



Markt Schliersee
Dienststelle

Kristin Schmid
-Schritzenbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 31.03.2021

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehendet am: 01.04.2021

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 83

„Waldschmidtstraße/ Freudenreichweg“

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, Dörr, Heilmair

QS:Goetz

Aktenzeichen

SLS 2-15

Plandatum

23.03.2021 (erneuter Entwurf)

15.09.2020 (Entwurf)

Auslegungsexemplar

ausgelegt vom 08.04.2021 bis 10.05.2021

ausgelegt vom bis

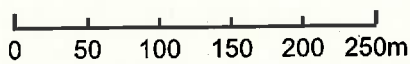
Satzung

Die Gemeinde Schliersee erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan



M = 1:5.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,21** Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude, z.B. 0,21, wobei die Grundfläche (GR) für ein einzelnes Hauptgebäude maximal 240 m² betragen darf.
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ wie folgt überschritten werden:

Grundstück Flst.Nr.	Gesamt GRZ
1418, 1418/10 und 1418/3	0,45
1418/7 und 1418/8	0,35


Für grundbuchrechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterliegergrundstücke kann die Gesamt – GRZ bis zu einem Wert von 0,5, für Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

- 3.3  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, GRZ

- 3.4 **WH 6,35** maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 6,35 m. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Fassade an der Traufseite außen gemessen.

- 3.5 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Dazu ist aus den Höhen der Schnittpunkte des natürlichen Geländes mit dem Hauptgebäude an den Hausecken der rechnerische Durchschnitt zu bilden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.2 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m².

- 4.3 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Hiervon abweichend können auf Flurnummer 1418/3 Einzelhäuser auch als Mehrfamilienhäuser ausgebildet werden.

- 4.4  Baugrenze

- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3 Meter überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Festsetzung A 3.2 auf dem Grundstück zulässig. Garagen und Carports müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 5.3 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.




6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und beidseitig gleicher Dachneigung von 18° - 23° auszubilden. Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.


- 6.2  festgesetzte Firstrichtung

- 6.3 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Nutzungsberechtigten der anliegenden, nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke belastete Fläche
- 7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.


8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2 Je vollendeter 250 qm des Baugrundstückes ist ein standortgerechter heimischer Baum mindestens zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität: Heister, verpflanzt, 150 - 200 cm zu pflanzen. Bestehende Gehölze, welche die Anforderungen an die Pflanzqualität erfüllen, sind anzurechnen.
- 8.3 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.4 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.5 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 8.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.
- 8.7 Stützmauern auf Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.



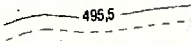

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-82-131-58, Landhaus, zweigeschossiger Satteldachbau im barockisierenden Heimatstil mit seitlichem Erker, giebelseitigen Lauben und reicher Bemalung, 1913

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1418/11 Flurstücksnummer, z. B. 1418/11
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 5  Nutzungsschablone mit Art der baulichen Nutzung, GRZ, Bauweise und Wandhöhe
- 6 **Abstandsflächen**
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Ortsgestaltung**
Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils geltenden Fassung. Enthält dieser Bebauungsplan weitergehende oder von dieser Bauvorschrift abweichende Festsetzungen, so ist der Bebauungsplan maßgebend.
- 8 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 9.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9.4 Artenschutz

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).

10 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:

Verkehrliche Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Angaben zu Geländeänderung mit Darstellung des bisherigen Geländeverlaufs, Standort, Art und Größe der Bepflanzung.

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

12 Immissionsschutz

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind nur LED-Leuchten mit warmweißem Licht einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenänderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Contai-

- uern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 14 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
- 15 Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher im Baugebiet anfallender Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnen etc.) nachzuweisen. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzte Oberflächenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die fachkundige Stelle ist zu hören.
- 16 Es wird darauf hingewiesen, dass es durch lokal begrenzte Starkniederschläge, Sturzfluten und wild abfließendes Wasser zu Überflutungen und Schäden an Gebäuden kommen kann. Die wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 25 cm über Gelände sowie wasserdichte Ausbildung der Keller und Kelleröffnungen, Lichtschächte, etc. sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Für die überschwemmungssichere Ausführung ist der Vorhabensträger verantwortlich.
- 17 Von den Vorhabensträgern ist sicher zu stellen, dass Schicht-/ Grundwasserwasser, das durch z.B. tief reichende Bauteile abgeleitet oder umgeleitet wird, nicht zu Schäden bei Dritten führt. Eine Baugrunduntersuchung sowie eine Beweissicherung bei den angrenzenden Gebäuden wird empfohlen
- 18 Im Rahmen des Bauantrags sind für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen nachzuweisen (Art. 5 BayBO).
- 19 Die Müllbehälter der Hinterliegergrundstücke müssen am Abholtag an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden.
- 20 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Marktgemeinde Schliersee, Rathausstraße 1, 83727 Schliersee

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Markt	Schliersee, den Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom(gebilligt mit Beschluss des Marktgemeinderats vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5.
6. Der Markt Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Schliersee, den

(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schliersee, den

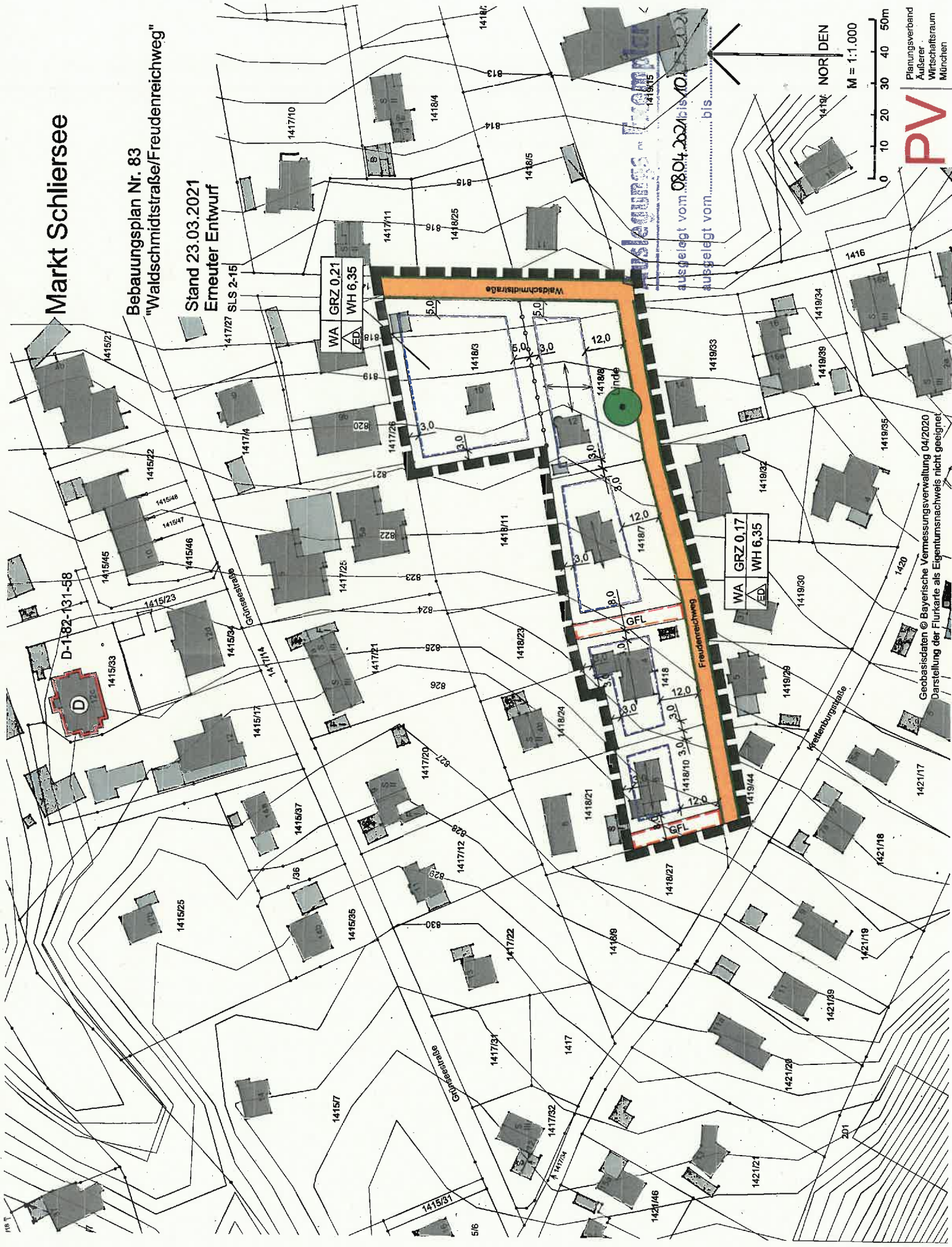
(Siegel)

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 83
"Waldschmidstraße/Freudenreichweg"

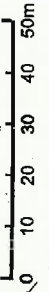
Stand 23.03.2021
Erneuter Entwurf



ausgelegt vom 08.04.2021 bis 10.04.2021
ausgelegt vom bis

NOR DEN

M = 1:1.000



Planungsverband
Aulterer
Wirtschaftsraum
München

PV

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 83

„Waldschmidtstraße/ Freudenreichweg“

Auslegungs - Exemplar

ausgelegt vom 08.04.2021 bis 10.05.2021

ausgelegt vom bis

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, Dörr, Heilmair

QS:Goetz

Aktenzeichen

SLS 2-15

Plandatum

23.03.2021 (erneuter Entwurf)
15.09.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Boden.....	6
4.3	Denkmäler.....	6
4.4	Wasser.....	7
5.	Planinhalte	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.6	Bauliche Gestaltung	11
5.7	Verkehr und Erschließung	11
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	12
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	13
5.11	Flächenbilanz.....	14
6.	Alternativen	14

Anlage 1: Geotechnisches Gutachten der Fa. Grundbaulabor München, 17.08.2010,
Projektnummer P10288

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Waldschmidtstraße/ Freudenreichweg“ sind verschiedene Nachverdichtungswünsche und Bauvoranfragen, die der Marktgemeinde Schliersee vorliegen. Das Geviert Grünseestraße, Waldschmidtstraße, Freudenreichweg ist sehr inhomogen bebaut, im südlichen Teil, entlang des Freudenreichwegs und der Waldschmidtstraße befinden sich große Grundstücke mit z.T. sehr kleinem, baulichen Altbestand. Im Zuge der Nachverdichtung besteht somit konkreter Handlungsbedarf im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele. Daher beabsichtigt die Marktgemeinde Schliersee mit Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes die städtebaulichen Ziele zu sichern, um eine geordnete, dem Ort angepasste Nachverdichtung zu gewährleisten.

Die Marktgemeinde hat daher zur Sicherung des Ortsbildes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die vorher genannten Vorhaben zurückgestellt, eine Veränderungssperre für das Geviert erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Im Zuge der Erarbeitungen der städtebaulichen Ziele hat sich herausgestellt, dass eine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf einen Teilbereich des Umgriffs der Veränderungssperre und zwar auf die Grundstücke entlang der Waldschmidtstraße und des Freudenreichwegs, bei denen sich erhebliches Nachverdichtungspotential befindet, reduziert werden kann. Die städtebaulichen Ziele für das Geviert sind eine dem Ort angepasste städtebauliche Dichte im Zusammenhang mit einer Abstufung nach Süden, sowie die Erhaltung der faktischen Bauline entlang des Freudenreichwegs, welche prägend für die lockere Bebauung entlang desselben ist.

Die Marktgemeinde geht davon aus, dass in der derzeitigen Situation ohne Bebauungsplan sämtliche Grundstücke im Umgriff der Veränderungssperre und somit auch des vorliegenden Plangebiets nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Hierbei erachtet die Marktgemeinde die straßenbegleitenden Grundstücke entlang des Freudenreichwegs und der Waldschmidtstraße aufgrund ihres Nachverdichtungspotentials und ihrer Lage an öffentlichen Erschließungsstraßen als städtebaulich relevant, so dass diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Für die Hinterliegergrundstücke mit den Flurnummern 1418/11 und 1418/23 und die übrigen Grundstücke im Umgriff der Veränderungssperre hat sich im Zuge der Planungen kein städtebauliches Erfordernis ergeben, die Bebauung der Grundstücke außerhalb des § 34 BauGB zu ordnen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 8336-371 bzw. Vogelschutzgebiet Nr. 8336-471 handelt es sich um das FFH- bzw. Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“. Diese liegen in mehr als ca. 1,8 km Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und sind durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb der Zone A des Alpenplans. Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 sind die Flächen des Plangebiets sowie angrenzende Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Südöstlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab, Plangebiet blaue Markierung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.010 m² und liegt nahe dem westlichen Ortsrand des Ortsteils Neuhaus, westlich der Waldschmidtstraße und nördlich des Freudenreichwegs. Das Gebiet steigt von ca. 817,5 m ü NHN im Südosten auf ca. 826 m ü NN im Westen an. Die betroffenen Flächen derzeit mit teilweise sehr kleinem Altbestand bebaut und ebenso wie die umgebende Bebauung durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet ist im nordöstlichen Bereich geprägt durch Mehrfamilienhäuser und im südlichen Teil durch sich anschließende Einzelhausbebauung auf großzügigen Grundstücken.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2018

4.2 Boden

4.2.1 Geologische Situation

Nach der Geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000, befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Schwemmfächers bzw. Schwemmkegels des Dürrnbachs.

Das Material des Schwemmfächers setzt sich im Wesentlichen aus Dolomitschutt zusammen. Schuttfächer und Schwemmkegel zeichnen sich durch einen steten Wechsel der Böden sowohl im horizontalen als auch vertikalen Profil aus. Kiesige Horizonte wechseln mit sandigen bzw. schluffreicheren Horizonten ab. Stellenweise kann auch grobblockiges Material anfallen. Aufgrund der Schüttung in Seerichtung ist von einer geneigten Ablagerung der Sedimente in Seerichtung in etwa parallel zur Schuttkegel- bzw. Schwemmfächeroberflächen auszugehen. Unter diesem in jüngster geologischer Vergangenheit gebildeten Schwemmfächer folgen die während der Eiszeit abgelagerten Moräneböden. Sie setzen sich aus schluffreichen Kiesen und Sanden zusammen; stellenweise sind auch reine Kies-, Sand- oder Schlufflinsen anzutreffen. Im Raum Schliersee können außerdem die Felsformationen der alpinen Serien als Felsrippen örtlich bis zur Geländeoberfläche aufragen. (siehe hierzu auch "Geotechnisches Gutachten" der Fa. Grundbaulabor München vom 17.08.2010, Projektnummer P10288, als Anlage zur Begründung)

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.3 Denkmäler

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 hingewiesen.

Nördlich des Plangebiets in ca. 110 m Entfernung (Luftlinie) liegt das Baudenkmal Landhaus (D-1-82-131-58). Es handelt sich um ein Landhaus, zweigeschossiger Satteldachbau im barockisierenden Heimatstil mit seitlichem Erker, giebelseitigen Lauben und reicher Bemalung von 1913.

Aufgrund der räumlichen Entfernung ist eine Blickbeziehung zwischen Baudenkmal und Plangebiet nicht gegeben, von einer Beeinträchtigung durch vorliegende Planung ist nicht auszugehen. Weitere Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Plangebiet blaue Markierung

4.4 Wasser

4.4.1 Grund-, Schicht und Hochwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.03.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Im Zuge einer Baumaßnahme südöstlich des Plangebiets wurde ein Geotechnisches Gutachten

der Fa. Grundbaulabor München erstellt, welches der Begründung als Anlage beiliegt. Im Rahmen dieses Gutachtens durchgeführte Geländearbeiten haben bis zu einer Tiefe von 7 m kein Grundwasser festgestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und ist daher durch den Einfluss von Wasser geprägt. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Jedoch ist mit Schicht- und Hangwasser aufgrund der topographischen Situation zu rechnen. Die die Schutt- und Schwemmfächerablagerungen führen Schichtwasser, das an stärkere durchlässige Horizonte gebunden ist. Von den Vorhabensträgern ist daher sicherzustellen, dass Schicht- /Grundwasser, das durch z.B. tief reichende Bauteile abgeleitet oder umgeleitet wird, nicht zu Schäden bei Dritten führt. Eine Baugrunduntersuchung sowie eine Beweissicherung an angrenzenden Gebäuden werden empfohlen.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es durch lokal begrenzte Starkniederschläge, Sturzfluten und wild abfließendes Wasser zu Überflutungen und Schäden an Gebäuden kommen kann. Die wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 25 cm über Gelände wird daher empfohlen.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1418/3, 1418/8, 1418/7, 1418 und 1418/10, alle Gemarkung Schliersee. Er umfasst eine Fläche von 8.837 m².

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige GRZ und Wandhöhe

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die – ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet – können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte.

Nördlich des Plangebiets direkt angrenzend (Fl.Nr. 1417/25 und 1417/26 befinden sich Mehrfamilienhäuser mit einer GRZ von 0,27 bzw. 0,19, 3 Vollgeschosse, die in ihren Ausmaßen die umgebende Bebauung prägen. Beide Grundstücke haben den ausgelösten Stellplatzbedarf in Tiefgaragen untergebracht. Westlich und südlich des Plangebiets stuft sich die Bestandsbebauung hinsichtlich ihrer Dichte in Bezug auf die GRZ und auf Geschossigkeit deutlich ab. Die Bebauung besteht im Einzelnen nun mehr aus Einfamilienhäusern, welche sich auf großzügigen Grundstücken befinden (Grundstücksgrößen >900m², GZR zwischen 0,17 und 0,05).

Aus diesen Erkenntnissen leiten sich die Festsetzungen bezüglich der GRZ und der Wandhöhe hin ab. Das Bebauungskonzept sieht eine Abstufung der städtebaulichen Dichte nach Süden wie auch nach Westen hin vor und bereitet so den Übergang zwischen der bestehenden Bebauung im Norden mit Mehrfamilienhäusern und im Süden und Westen mit der bestehenden Einfamilienhausbebauung vor. Die maximal zulässige GRZ für Hauptgebäude wird im Norden des Plangebiets auf 0,21 festgesetzt. Die GRZ reduziert sich im weiteren Verlauf in der südlichen Baureihe entlang des Freudenreichwegs auf 0,17, um so einen städtebaulich verträglichen Übergang zum Bestand der Umgebung zu bilden. Diesem verträglichen Übergang ist auch die Festsetzung zur maximalen Größe der Hauptgebäude bezogen auf ihre Grundfläche (GR) geschuldet. Demnach dürfen die Hauptgebäude eine maximale Grundfläche von 240 m² aufweisen, angelehnt an die Bebauung Waldschmidtstraße 9 b. Somit wird dem Ziel der Marktgemeinde eine dem Ort angemessene, in seiner Dimension angepasste Bebauung entstehen zulassen, Rechnung getragen.

Die Wandhöhe wird für das gesamte Plangebiet in Anlehnung an die Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee mit maximal 6,35 m festgesetzt und gewährleistet so eine dem Ort angemessene Höhenentwicklung.

Die Marktgemeinde Schliersee ist sich bewusst, dass sich im nördlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplans derzeit eine dichte Bebauung befindet, die gemäß § 34 BauGB auf das Plangebiet ausstrahlt und ein gewisses Baurecht vorgibt. Die Marktgemeinde möchte mittels dieser Planung einen Übergang zur weniger dichten Bebauung südlich und westlich schaffen und die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Gebiets sicherstellen.

Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Marktgemeinde Schliersee mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Sicherung der Frei-/ Grünbereiche, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Marktgemeinde Schliersee bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der zuvor genannten Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Marktgemeinde Schliersee sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbe-

lange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ

Die festgesetzte Grundfläche kann darüber hinaus für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 bzw. 0,45 überschritten werden.

Für Grundstücke, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastet sind oder in Zukunft belastet werden könnten um Hinterliegergrundstücke zu erschließen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit für jene Flächen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 eingeräumt.

Gleiches gilt für Flächen für Tiefgaragen. Diese dürfen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 realisiert werden. Die Marktgemeinde begrüßt städtebaulich die Schaffung von Parkmöglichkeiten in Tiefgaragen, daher soll hier ein Anreiz geschaffen werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gesetzt, dass eine möglichst flexible Bebauung der Grundstücke unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange möglich ist. Entlang des Freudenreichwegs nehmen die Baugrenzen die faktische Baulinie der westlichen Bestandsbebauung auf und setzen diese entlang des Freudenreichwegs fort.

Städtebauliches Ziel der Marktgemeinde Schliersee ist es, das Plangebiet maßvoll nachzuverdichten, jedoch unter Berücksichtigung und Erhaltung der Dichte in Bezug auf die Wohneinheiten und den sich daraus ergebenden Stellplatzbedarf. Daher wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser festgesetzt, um einer kleinteiligen, dem Ort nicht entsprechende Bebauung entgegenzuwirken.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Darüber hinaus ist pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig, um den Stellplatzbedarf auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1418/3 besteht jedoch die Ausnahme, Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser mit mehr als einer Wohneinheit entsprechend den nördlich angrenzenden Grundstücken auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächenvorschriften gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung eingehalten werden müssen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume auf dem Grundstück zulässig. Um den Stellplatzbedarf der geplanten Bebauung, gerade bei Mehrfamilienhäusern, abbilden zu können, begrüßt die Marktgemeinde Schliersee die Errichtung von Tiefgaragen. Um dies zu ermöglichen, darf Gesamt-GRZ bei Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Auf die Geltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee wird verwiesen.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu baulichen Gestaltung lehnen sich an die bestehende Ortsgestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee an. Die Dächer der Gebäude sind ortsüblich als Satteldächer mit mittigem First und beiderseits gleicher Dachneigung von 18 - 23° auszubilden. Zudem wird entlang des Freudenreichwegs die Firstrichtung zur Erhaltung des Straßenbildes und der städtebaulichen Ordnung festgelegt.

Auf die Geltung der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung des Marktes Schliersee wird verwiesen.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Sämtliche Grundstücke sind über den Freudenreichweg bzw. die Waldschmidtstraße verkehrlich und technisch erschlossen.

5.7.2 Müllentsorgung

Das Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge ist gemäß BG Vorschriften/Regeln/ Information (DGUV Information 214-033) grundsätzlich aus Gründen der Arbeitssicherheit zu vermeiden (DGUV Information 214-033). Deswegen wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Miesbach, im § 15 festgelegt ist, dass die Überlassungspflichtigen die Müllbehältnisse selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen. Privatstraßen werden grundsätzlich nicht befahren, es sei denn es liegen schriftliche Haftungsausschlüsse des Eigentümers vor.

5.7.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen und im Rahmen des Bauantrags dazustellen. Für die in den Privatgrundstücken befindliche Regenwasserkanalisation ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

5.7.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Geotechnische Gutachten der Fa. Grundbaulabor München, welches der Begründung als Anlage beiliegt, kommt im Zuge der Geländearbeiten für das Gutachten für die aufgeschlossenen oberflächennahen Böden zu dem Schluss, dass diese

aufgrund ihrer mäßigen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Tag- und Niederschlagswasser nach DWA-A 138 gerade noch geeignet sind. Aufgrund der problematischen Sickerleistung der Böden muss daher ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept erarbeitet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher im Baugebiet anfallender Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnen etc.) nachzuweisen. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzte Oberflächenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung

Bei einer Bestandsaufnahme am 03.03.2020 wurde der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet kartiert. Es handelt sich dabei um eine alte und vitale Linde auf dem Flurstück 1418/8.

Im vergangenen Jahr wurden auf Teilflächen des Plangebietes Rodungen durchgeführt. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Bedeutung dieses Gehölzbestandes konnte nicht mehr erfasst werden.

Um den Verlust auszugleichen, wurde ein relativ hoher Grad der Durchgrünung durch Nachpflanzungen im Plangebiet geregelt. Der verbliebene Baumbestand kann dabei auf die Nachpflanzungen angerechnet werden.

Zäune und Einfriedungen sind zur Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos auszubilden. Ferner sind Zäune und Einfriedungen gemäß den Anforderungen der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee“ (Gestaltungssatzung) herzustellen.

Für Tiefgaragen wird eine Bodenüberdeckung von 80 cm geregelt. Auf diese Weise werden gute Voraussetzungen für eine Begründung der Freiflächen auch mit Gehölzen geschaffen.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Verkehrliche Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Angaben zu Geländeänderung mit Darstellung des bisherigen Geländeverlaufs, Standort, Art und Größe der Bepflanzung

5.8.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Eine Begehung am 03.03.2020 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich des Vorhabens. Es fanden sich keine Nester oder Baumhöhlen und –spalten im vorhandenen Gehölzbestand. Die Gehölze sind sehr vital. Tot- und Altholz sind nicht vorhanden.

Um den Verlust an Gehölzen als mögliche Lebensraumstrukturen auszugleichen, wird eine intensive Durchgrünung des Plangebietes mittels Gehölzpflanzungen geregelt.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in den verbliebenen Gehölzbestand vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der gemäß Ergebnissen der Bestandskartierung sehr geringen Anzahl an Lebensstätten und der verbleibenden und geplanten Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich durch eine Beschränkung der Rodungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

Bei Einhalten dieser Maßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten ausgeschlossen werden. Folglich werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Tierart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Beim Vorhaben handelt es sich um eine ressourcenschonende Entwicklung bestehenden Baulandes.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.11 Flächenbilanz

	m ²	%
Geltungsbereich	8.837	100
Grundstücksfläche	7.287	82,5
Verkehrsflächen	1.550	17,5

6. Alternativen

Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt.

Markt

Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister
Anschrift: Rathausstr. 1, 83727 Schliersee
E-Mail-Adresse: rathaus@schliersee.de
Telefonnummer: 08026/6009-0

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Maximilian Nuss, actago GmbH
Anschrift: Straubinger Str. 7, 94405 Landau a. d. Isar
E-Mail-Adresse: datenschutz@actago.de
Telefonnummer: 09951 / 99 990-20

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplans Nr. 83 „Waldschmidtstraße/Freudenreichweg“.

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ § 3 – 4c BauGB).

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.