

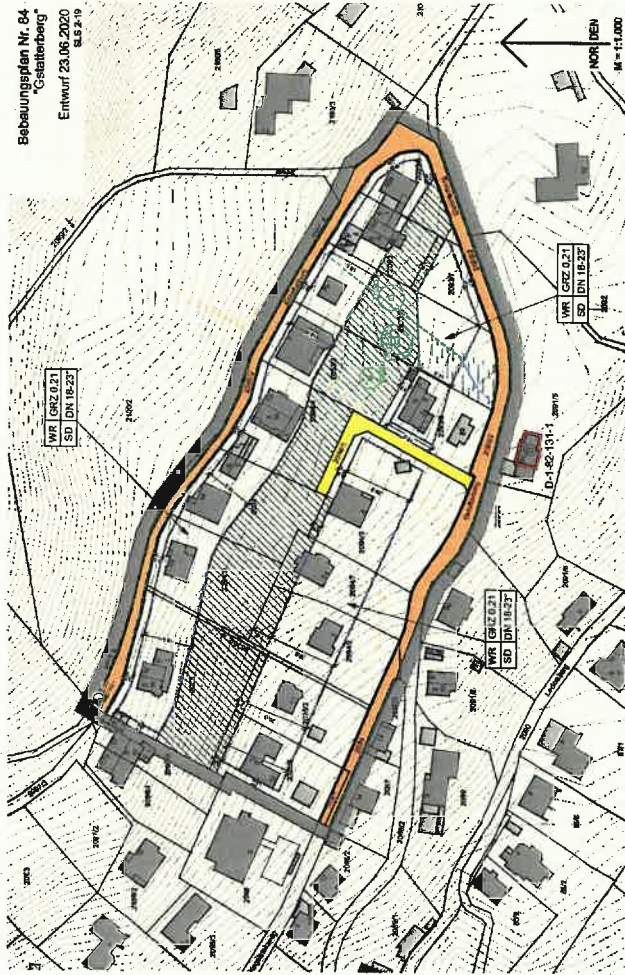
MARKT SCHLIERSEE OBERBAYERN

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 19.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.06.2020/23.06.2020. Der Planentwurf wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet und am 23.06.2020 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Anlass und Ziel der Planung:

Die Marktgemeinde Schliersee unterliegt wie viele Gemeinden aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Qualitäten im Oberland einem großen Siedlungsdruck. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung ist in Einklang zu bringen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Mehrere Anfragen zur Bauwünschen nahm die Marktgemeinde zum Anlass, den Beschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu fassen. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche Situation zu ordnen und die Eigenart des Gebiets zu sichern. Gleichzeitig soll

der vorliegende Bebauungsplan moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten schaffen und diese durch planungsrechtliche Festsetzungen steuern.

Die Marktgemeinde Schliersee ist an der Schaffung von Baurecht interessiert und bemüht sich dort, wo es unter Berücksichtigung der übrigen Belange möglich ist, dieses zu entwickeln. Im Plangebiet befinden sich prägende Gebäude und die teils mit Großbäumen bestandenen Grünflächen der großzügigen Grundstücke sind ein wertvoller Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes, das aufgrund der Hanglage von weit her sichtbar ist und eine entsprechende Wirkung entfaltet. Die Marktgemeinde Schliersee erachtet das Orts- und Landschaftsbild des bisher locker bebauten Gstatterbergs als derart hochwertig und bedeutend, dass ein Eingriff und nachteilige Bebauung erhebliche negative Folgen haben würden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom 24.07.2020 bis 07.09.2020, öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen bei der Marktgemeinde Schliersee abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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 Bürger*innen, 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.



Markt Schliersee
Dienststelle

[Handwritten Signature]
-Schnitzenbaumer-
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 15.07.2020

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehäftet am: 16.07.2020

[Handwritten Signature]

Abgenommen am:

.....
Unterschrift

Gemeinde

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 84

„Gstatterberg“

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: Goe

Aktenzeichen

SLS 2-19

Plandatum

23.06.2020 (Entwurf)

Auslegungs - Exemplar

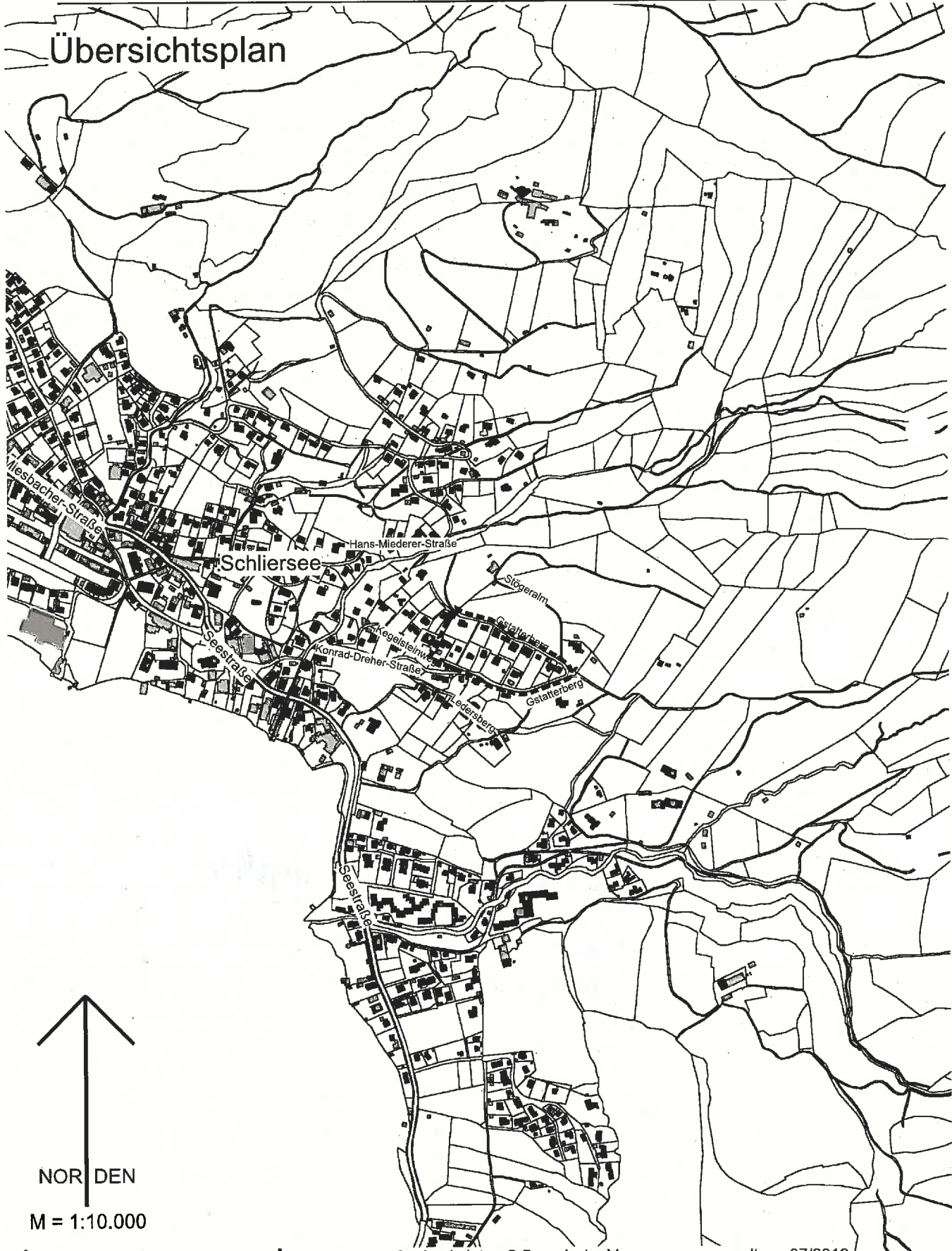
ausgelegt vom 24.07.20 bis 07.09.20

ausgelegt vom..... bis.....

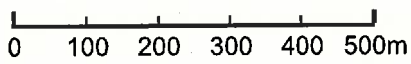
Satzung

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 = 1:10.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- 2.2 Zusätzlich zu den nach § 3 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausnahmsweise Ferienwohnungen nach § 13a S. 2 BauNVO zulässig, sofern diese der Wohnnutzung des Hauptgebäudes flächenmäßig deutlich untergeordnet sind.

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 280 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-Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 3.3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,50 m, talseitig 7,50 m. Die bergseitige Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstandenen Geländeoberkante der Bergseite bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren. Die talseitige Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstandenen Geländeoberkante der Talseite bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.
- 3.4 Es sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.3  Baugrenze

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

4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind außerhalb der unter A 9.1 festgesetzten Gartenzone unter Beachtung der Regelung der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** Es sind nur Satteldächer zulässig.

6.2 **DN 18-23°** Die max. zulässige Dachneigung beträgt 18-23°.

6.3 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6.4 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen


7.1  öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Private Verkehrsfläche

7.3  Straßenbegrenzungslinie

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

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:

8.2  Elektrizität

9 Grünordnung

9.1



Gartenzone:

Die so gekennzeichneten Flächen sind von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich bis 0,5 m zulässig.

9.2



zu erhaltender Baum

9.3

Je vollendeter 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum mindestens in der Pflanzqualität vHei, 150 – 200 cm zu pflanzen. Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

9.4

Zaunsockel dürfen nur errichtet werden, wenn sie zur Stützung des dahinterliegenden Geländes notwendig sind. Ansonsten sind Einfriedungen sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m auszuführen.

9.5

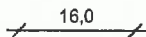
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,2 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorgenommen wurden. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.

9.6

Stützmauer sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ab einer Höhe von 1 m sind sie durch eine Mauerbegrünung (Kletterpflanzen oder Vorpflanzung) zu begrünen. Je angefangene 5 lfm. zu begrünende Stützmauer ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Der Abstand von Stützmauern untereinander muss mind. 1,0 m betragen. Auf Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zulässig.

10 Bemaßung

10.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen



Einzeldenkmal Nr. D-1-82-131-1, Ehemaliger Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach

C Hinweise

1


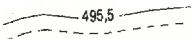
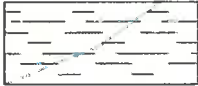


bestehende Grundstücksgrenze

2

2093/7

Flurstücksnummer, z. B. 2093/7

- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 5 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.
- 6 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Grünordnung**
- 7.1 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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 7.2 **Empfehlung zur Gestaltung der Gartenzone**
Erhalt naturnaher Bereiche, Heumulchsaat (Spenderfläche benachbartes Biotop Nr. A8237-0113-003 gemäß Biotopkartierung Alpen) und Mahd nicht vor Mitte Juli zur Entwicklung von extensiven blütenreichen Vegetationsbeständen, Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
- 8 **Gewässer**
- 8.1  Gewässerrinne (blaue gestrichelte Linie: unterirdischer, durchgezogene Linie oberirdischer Verlauf) mit wasser geprägter Vegetation mit Binsen und Seggen (Schraffur); bei Starkregenereignissen Aufnahme von wild abfließendem Hangwasser
- 9 **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 **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.

- 11 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.
- 12 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, jedoch ist gemäß dem geotechnischen Gutachten der Fa. Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012 mit künstlich verfüllten Böden zu rechnen. 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2019. 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

Gemeinde Schliersee, den

.....
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 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.
4. Die Marktgemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den

(Siegel)

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Schliersee, den

(Siegel)

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

5. 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 Gemeinde 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

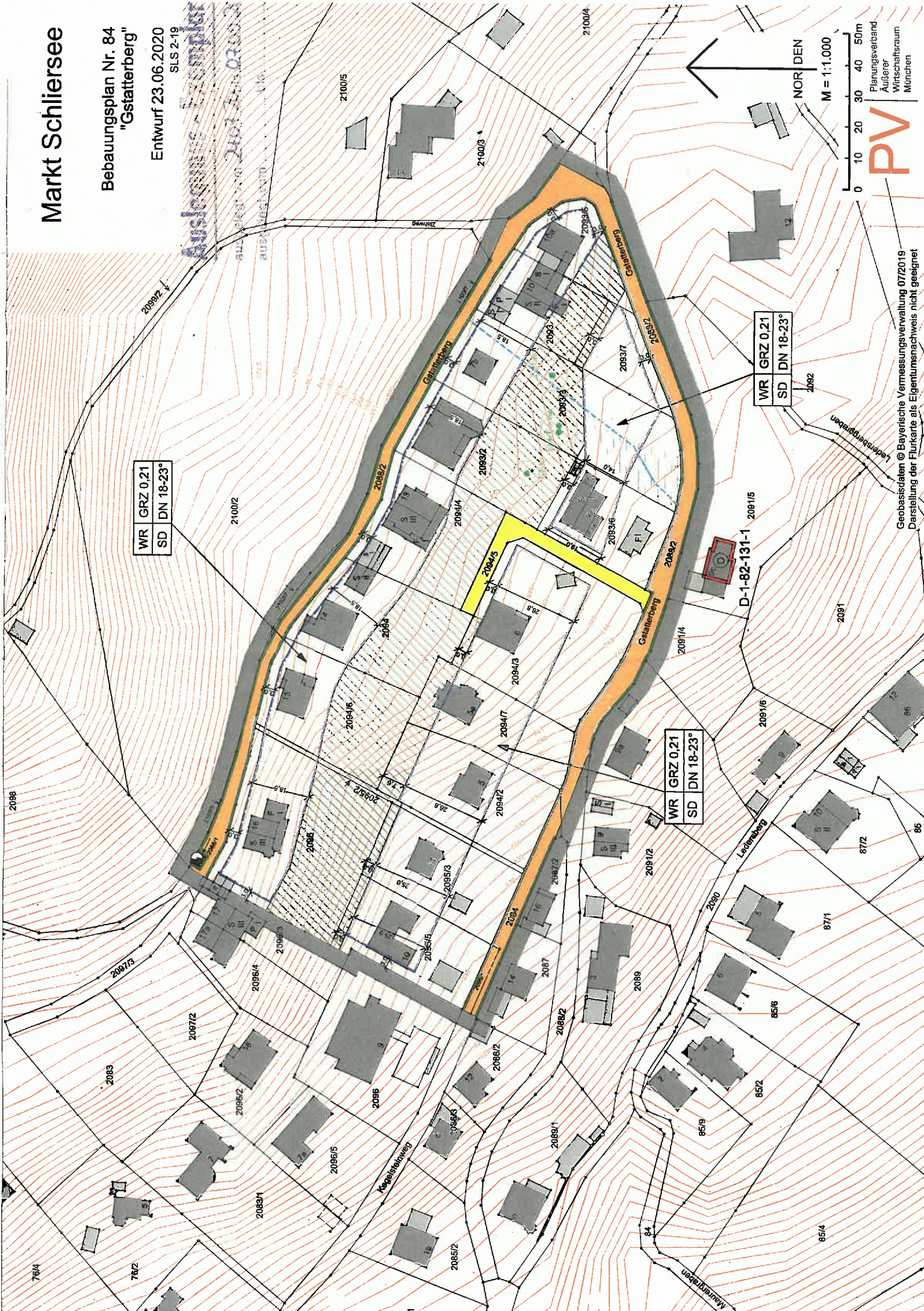
(Siegel)

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 84
"Gstatterberg"

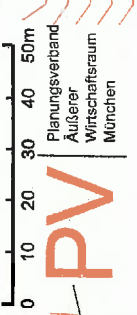
Entwurf 23.06.2020
SLS 2-19



WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-23°

WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-23°

WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-23°



PV

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Gemeinde

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 84

„Gstatterberg“

Auslegungs - Exemplar

ausgelegt vom 24.07.20 bis 07.09.20

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

QS: Goe

Aktenzeichen

SLS 2-19

Plandatum

23.06.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	4
	3.2 Flächennutzungsplan	4
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
4.	Plangebiet	5
	4.1 Lage und Größe	5
	4.2 Nutzungen.....	6
	4.3 Erschließung	7
	4.4 Flora/ Fauna.....	7
	4.5 Boden.....	8
	4.6 Denkmäler.....	9
	4.7 Wasser.....	10
5.	Planinhalte	10
	5.1 Geltungsbereich	10
	5.2 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen	10
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
	5.4 Bauweise, Bauform und Wohneinheiten.....	13
	5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
	5.6 Bauliche Gestaltung	13
	5.7 Verkehr und Erschließung	14
	5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
	5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
	5.10 Altlasten, Bodenschutz.....	18
	5.11 Flächenbilanz	19
6.	Alternativen	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Schliersee unterliegt wie viele Gemeinden aufgrund ihrer besonderen landschaftlichen Qualitäten im Oberland einem großen Siedlungsdruck. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung ist in Einklang zu bringen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Mehrere Anfragen zu Bauwünschen nahm die Marktgemeinde zum Anlass, den Beschluss zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans zu fassen. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche Situation zu ordnen und die Eigenart des Gebiets zu sichern. Gleichzeitig soll der vorliegende Bebauungsplan moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten schaffen und diese durch planungsrechtliche Festsetzungen steuern.

Die Marktgemeinde Schliersee ist an der Schaffung von Baurecht interessiert und bemüht sich dort, wo es unter Berücksichtigung der übrigen Belange möglich ist, dieses zu entwickeln. Im Plangebiet befinden sich prägende Gebäude und die teils mit Großbäumen bestandenen Grünflächen der großzügigen Grundstücke sind ein wertvoller Bestandteil des Ort- und Landschaftsbildes, das aufgrund der Hanglage von weit her sichtbar ist und eine entsprechende Wirkung entfaltet. Die Marktgemeinde Schliersee erachtet das Orts- und Landschaftsbild des bisher locker bebauten Gstatterbergs als derart hochwertig und bedeutend, dass ein Eingriff und nachteilige Bebauung erheblich negative Folgen haben würden.

Da es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt, wird ein Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 m². Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

2. Städtebauliches Konzept

Anlässlich der vorliegenden Bauwünsche formuliert die Marktgemeinde Schliersee für vorliegendes Plangebiet mit gegenständlichem Bebauungsplan die städtebaulichen Ziele und legt die Entwicklungspotentiale, die mit den übrigen Belangen in Einklang stehen, dar.

Die großzügigen Grundstücke mit ihren, teils mit Großbäumen bewachsenen Grünflächen sollen in ihrer Prägung erhalten werden, da sie das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Hanglage stark prägen und von weither sichtbar sind. Das Konzept der zweireihigen Bebauung wird als städtebaulich prägend erachtet und soll u.a. zum Erhalt der der Bebauung zugeordneten Grünflächen so beibehalten werden. Entwicklungspotentiale werden mittels einer gegenüber dem Bestand befindlichen maßvollen Erhöhung der Grundflächenzahl in definierten Baubereichen festgelegt.

Die prägende Gartenzone mit zum Teil mit Großbäumen bestandenen Grünflächen soll von Bebauung und Stellplätzen freigehalten und gesichert werden. Es werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen, die sich an die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee anlehnen und die Einfügung der Gebäude in die Topographie mit ihrer steilen Hanglage sicherstellen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 liegt die Marktgemeinde 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 westlich und südlich angrenzende Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

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



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen. Das bestehende Baurecht richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Größe

Der Gstatterberg mit vorliegendem Plangebiet liegt ca. 78 Höhenmeter über dem nordöstlichen Rand des Schliersees, ca. 900 m Luftlinie vom Bahnhof Schliersee und 280 m Luftlinie zum Seeufer entfernt.



Abb. 2 Übersicht Lage Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Plangebiet rote Markierung

Aufgrund der Höhen- und Hanglage und des steilen Anstiegs der Topografie ist das Plangebiet vom Hauptort Schliersee immer wieder durch Sichtachsen, sowie vom Ufer des Schliersees als auch vom See aus gut einsehbar.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2095, 2094/6, 2094, 2094/4, 2093/2, 2093/3, 2093, 2093/5, 2093/7, 2093/6, 2094/3, 2094/7, 2094/2, 2095/2, 2095/3, 2095/5, 2094/5, 2088/1, 2088/2 (TF), 2084 (TF) und 2095/7, alle Gemarkung Schliersee, und wird im Norden und Osten von der Straße Gstatterberg, im Süden von der Straße Gstatterberg und Kegelsteinweg begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 23.200m².

Die Topographie im Plangebiet steigt von Süden nach Norden stark an, der südlich liegende Kegelsteinweg, im weiteren Verlauf nach Osten Gstatterberg, liegt auf einer Höhe von 830 m ü NHN. Die nördliche Erschließungsstraße Gstatterberg liegt bereits auf einer Höhe von 860 m ü NHN, d.h. es gibt im Plangebiet am westlichen Rand einen Anstieg von ca. 30 Höhenmeter.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Plangebiet rote Markierung



Abb. 4 Plangebiet, Ansicht von Westen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Plangebiet rote Markierung

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits so gut wie vollständig, die Erschließungsstraßen begleitend, mit Wohngebäuden bebaut. Es findet ausschließlich Wohnnutzung statt. Die bestehenden Gebäude sind größtenteils zwei-, vereinzelt dreigeschossig und stehen auf teilweise sehr großen Grundstücken mit großzügigen Grünflächen. Auf einzelnen Grundstücken wurde bereits die alte Bausubstanz ersetzt oder erweitert und in diesem Zuge die Bebauung vereinzelt nachverdichtet. Derzeit richtet sich das Baurecht nach der umgebenden Bebauung gemäß § 34 BauGB.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über den Gstatterberg und den Kegelsteinweg erschlossen. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Straßenentwässerung und die Wasserversorgung erfolgen über die o.g. Straßen, wobei jedoch der Kanal zur Abwasserentsorgung sich nur im Süden in der Straße Gstatterberg bzw. Kegelsteinweg befindet. Die Zuleitungen zum Schmutzwasserkanal der nördlichen Grundstücke führen daher über die südlichen Grundstücke und sind durch Leitungsrechte gesichert.

Das Plangebiet ist über die Straße Gstatterberg und den Kegelsteinweg erschlossen und an das Straßennetz der Marktgemeinde Schliersee angeschlossen. Der Bahnhof Schliersee liegt in ca. 900 m Luftlinie Entfernung und wird über die Straßen Konrad-Dreher-Straße, welche in die Seestraße (B307) mündet, nach ca. 1,4 km erreicht.

Das Gebiet ist nicht unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Schliersee mit Regionalzügen nach z.B. Miesbach und München befindet sich fußläufig in ca. 1,4 km Entfernung, der nächste Bushalt am Miesbacher Hof ist fußläufig in ca. 1,1 km bzw. 8 Gehminuten zu erreichen. Hier führt die Buslinie 9552 nach Miesbach, 9555 nach Tegernsee und 9562 nach Spitzingsee.

4.4 Flora/ Fauna

Biotopkartierung:

Jenseits der Straße „Gstatterberg“ befindet sich nordwestlich des Plangebietes das Biotop mit der Bezeichnung „Extensivwiesen bei Schliersee“ und der Nummer A8237-0113-003 gemäß Biotopkartierung (Alpen). Es handelt sich dabei um artenreiches Extensivgrünland. Es unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Lage des Plangebietes unterhalb der biotopkartierten Fläche ist nicht davon auszugehen, dass sich mittelbare Beeinträchtigungen ergeben.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Plangebiet liegt im Schwerpunktgebiet J „Schliersberg“ des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Miesbach (Juni 2005):

Das gesamte Gebiet ist bewaldet. Auf den nach Norden und Westen exponierten Hängen herrschen Nadelmischwälder vor und auf den nach Osten exponierten Bergmischwälder. (...) Die Wälder werden im gesamten Gebiet von naturraumbürtigen Bächen durchzogen. An deren Unterläufen ziehen sich Feuchtwiesen, Niedermoore, Großseggenriede und Feuchtwälder. Die meisten dieser Feuchtlebensräume sind recht kleinflächig und weisen eine Fläche von weniger als 1 ha auf. (...)

Die Wälder am westlichen Breitenberg (8237 C5) und die großflächigen Tannen-Mischwälder rund um den Schliersberg (8237 C7), die beide von Feuchtgebieten durchzogen werden, [werden] als überregional bedeutsam eingestuft. Wertgebend in diesen von Erlen-Eschen- und Erlen-Fichtenwäldern durchsetzten Beständen sind die Auerhuhnvorkommen. (...) Aufgrund seiner Großflächigkeit und seiner für Auerhühner günstigen Habitatstrukturen wurde das Waldgebiet um den Schliersberg einschließlich seiner Kontaktbiotope als funktionale Landschaftseinheit „Schliersberg (j)“ abgegrenzt. Im bayernweiten Maßstab wurde die Landschaftseinheit als überregional bedeutsam eingestuft.

Um der Lage des Plangebietes im Schwerpunktgebiet „Schliersberg“ des Arten- und Biotopschutzprogramms Rechnung zu tragen, wurden folgende Punkte in die Planung aufgenommen:

- Freihaltung teils extensiverer Bereiche im Plangebiet von Bebauung durch Regelung einer Gartenzone
- Empfehlung zur Pflanzung charakteristischer und prägender Gehölze wie Tanne, Fichte, Esche und Erle
- Empfehlung zum Erhalt bisher teils unverbaubarer Gewässerrinnen mit wassergeprägter Vegetation (Binsen und Seggen)
- Empfehlung von Heumulchsaat (z.B. vom benachbarten Biotop) und Mahd nicht vor Mitte Juli) in der Gartenzone zur Entwicklung von extensiven Vegetationsbeständen; darüber hinaus Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“. Gemäß Verordnung vom 21.04.1955 ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden.

Für eine Ausnahme sprechen im Plangebiet die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die Regelung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und die grünordnerische Konzeption zum Erhalt des Erscheinungsbildes „Gstatterberg“.

4.5 Boden

4.5.1 Bodenaufbau

Im Zuge der Sanierung des Kegelsteinwegs und des Gstatterbergs und damit verbundenen Brückenbaumaßnahmen wurde seitens der Grundbaulabor München im Jahre 2012 ein Geotechnisches Gutachten, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012, erstellt, welches der Begründung beiliegt. Die Aussagen dieses Gutachtens können zur Beurteilung des Bodenaufbaus herangezogen werden.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 liegt das Plangebiet im Bereich von quartären Ablagerungen von Schuttfächern bzw. Schwemmkegeln sowie auch lokal anstehenden Moräneablagerungen. Im Geologischen Gutachten der Firma Grundbaulabor werden kiesige Horizonte mit abwechselnd sandigen bzw. schluffreichen Horizonten beschrieben, welche stellenweise von grobblockigem Material unterbrochen sein können.

4.5.2 Versickerungsfähigkeit

Die im Zuge der Geländeuntersuchungen für das geotechnische Gutachten der Firma Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012, aufgeschlossenen Böden weisen einen geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert auf und sind daher zur Versickerung von Niederschlagswasser kaum mehr geeignet. Es wird daher

empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und gezielt abzuleiten.

4.5.3 Altlasten

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten der Fa. Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012, ist im Bereich des Gstatterbergs mit künstlich aufgefüllten Böden zu rechnen. 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.

4.6 Denkmäler

4.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 10 im Teil C der Satzung hingewiesen.

4.6.2 Baudenkmäler

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-1, Ehemaliger Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, für das jedoch von dem beabsichtigten Bebauungsplan keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.



Abb. 5 Baudenkmal, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Plangebiet rote Markierung

4.7 Wasser

4.7.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß Aussage des Geotechnischen Gutachtens der Firma Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012, Anlage zur Begründung, wurde bis 3 m Tiefe unter Straßenoberkante kein Grundwasser bzw. Schichtwasser festgestellt. Für die Aushub und Gründungsarbeiten bei Bauvorhaben ist voraussichtlich keine Grundwasserhaltung erforderlich, mit Schichtwasserandrang muss jedoch gerechnet werden.

Aufgrund der Hanglage ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass bei geplanten Gebäuden ggf. Vorkehrungen zum Schutz gegen Schichtwassereintritt im Bereich von Geländeeinschnitten sowie von wild abfließendem Oberflächenwasser erforderlich werden können

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2095, 2094/6, 2094, 2094/4, 2093/2, 2093/3, 2093, 2093/5, 2093/7, 2093/6, 2094/3, 2094/7, 2094/2, 2095/2, 2095/3, 2095/5, 2094/5, 2088/1, 2088/2 (TF), 2084 (TF) und 2095/7, alle Gemarkung Schliersee, und wird im Norden und Osten von der Straße Gstatterberg, im Süden von der Straße Gstatterberg und Kegelsteinweg begrenzt. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst knapp 23.200 m².

5.2 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben als solche bestehen. Zusätzlich werden Ferienwohnungen mit ständig wechselnder Belegung gem. § 13a S. 1 und S. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung festgesetzt. In der Marktgemeinde Schliersee ist der Tourismus tief verwurzelt und die Nutzung einzelner Bereiche der Gebäude als Ferienwohnung soll daher in gewissem Maße ausnahmsweise ermöglicht werden.

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte gewährleistet eine ortsangemessene Bebauung, die die Stellplatzproblematik auf den Grundstücken mit teilweise sehr steiler Topografie berücksichtigt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Grundstücksfläche

Im Vorfeld zur Bebauungsplanung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben.

Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude sowie der versiegelten Flächen wie z.B. Zufahrten des Bestandes aus der digitalen Flurkarte sowie, soweit möglich, aus dem Luftbild ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet und diese nur als ungefähre Werte aus dem Luftbild errechnet werden können, können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Dichten im Gebiet sehr heterogen sind: drei Grundstücke weisen mehr als 2.000 m² Grundstücksfläche auf, vier zwischen 500 und 1.000 m² und bei acht Grundstücken liegt die Grundstücksfläche zwischen 1.000 und 2.000 m². Die kleineren Grundstücke mit Flächen zwischen 100 - 500 m² liegen allesamt im östlichen Bereich des Plangebiets.

Die Grundfläche der Hauptgebäude im Gebiet bewegt sich zwischen 67 m² auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2093/3 und 278 m² auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2093/2. Diese Werte bilden sich in den Grundflächenzahlen bezogen auf die Hauptgebäude zwischen Werten von 0,03 und 0,21 ab. In Verbindung mit den Grundflächen der Nebengebäude und sonstigen Flächen die zur GRZ-Berechnung hinzuzurechnen sind (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) ergeben sich auf den Grundstücken Bestands-Gesamtgrundflächenzahlen zwischen 0,05 und 0,44. Da sich jedoch vereinzelt sehr große Grundstücke im Geltungsbereich befinden, wird zur städtebaulichen Sicherung des Gebietscharakters in Bezug auf die Gebäudegrößen die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude auf 280 m² begrenzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Bereichen, in denen eine Nachverdichtung noch nicht stattgefunden hat, diese in geordneten Bahnen unter Wahrung der städtebaulichen Eigenheiten des Gebiets ermöglicht werden. Bereits nachverdichtete vorhandene Grundstücke dienen dabei als Obergrenzen. Dabei soll vermieden werden, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern. Die zulässige GRZ für Hauptgebäude wird somit mit einem Wert von 0,21 festgesetzt, so dass für Bereiche, in denen noch keine Verdichtung stattgefunden hat, diese in städtebaulich verträglicher Weise ermöglicht wird.

Um die Nachverdichtung in dem Gebietscharakter entsprechende städtebauliche Bahnen zu lenken, sind grundstücksübergreifende Baugrenzen im Gebiet definiert worden. Diese Baugrenzen orientieren sich zum einen am Bestand, zum anderen grenzen sie Bereiche ab, in denen keine weiteren baulichen Entwicklungen stattfinden sollen. Dies geschieht aus städtebaulicher Sicht, um die lockere Bebauung am Hang mit großzügigen, baumbestandenen Grünflächen in Verbindung mit der festgesetzten Gartenzone zu erhalten und ebenfalls um die Erschließbarkeit der Grundstücke von den öffentlichen Straßen in teilweise extremer Topografie aus zu gewährleisten.

Die nördlichste Baugrenze zur Erschließungsstraße Gstatterberg legt ebenfalls die nördlichste Grenze der Bebauung fest, mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Tiefe der bebaubaren Flächen nach Süden beträgt 18,50 m und orientiert sich am vorhandenen Bestand und dem Verlauf der Topografie. Zudem ergibt sich die Linie der inneren Baugrenzen des nördlichen und des südlichen Baufensters aus der definierten Gartenzone. Dies ist der grünschrattierte Bereich in der Planzeichnung, der ein prägendes Element in dem Plangebiet darstellt mit zum Teil sehr steiler Topografie (z.B. FINr.2095) und den es zu sichern und zu erhalten gilt.

Die nördliche Baugrenze des südlichen Baufensters orientiert sich demnach an der Abgrenzung der Gartenzone und an den vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie am Bestand. Die Tiefe des südlichen Baufensters beträgt am westlichen Rand ca. 25 m bzw. im weiteren Verlauf im östlichen Bereich knapp 27 m und verjüngt sich zum östlichen Rand. Dort springt das Baufenster aufgrund von Grundstückszuschnitten und erhaltenswerten Bäumen im Norden sowie von Bebauung freizuhaltenen und somit zu erhaltenden Gewässerrinne mit Feuchtvegetation im Süden (Fl. Nr. 2093/3) zurück. Die südlichste Baugrenze zur Erschließungsstraße „Am Kegelsteinweg“ und im weiteren Verlauf dem „Gstatterberg“ nimmt die vorhandene Flucht der Bestandsgebäude auf und sichert somit das städtebauliche Erscheinungsbild von der Erschließungsstraße aus. Bestandsgebäude, die nach vorliegendem Bebauungsplan über die Baugrenzen hinausreichen, genießen Bestandsschutz. Jedoch ist es Ziel der Marktgemeinde Schliersee, bei Neubauten auf diesen Grundstücken, diese den Zielen des Bebauungsplans entsprechend innerhalb der Baugrenzen entstehen zu lassen.

Für die in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wie z.B. Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Zufahrten ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 gemäß Festsetzung Punk 3.2 möglich. Dies berücksichtigt die bereits vorhandenen Anlagen im Bestand und schafft gleichzeitig Spielräume für die Erschließung und Nutzung der Grundstücke. Gerade die im Planungsgebiet südlich gelegenen Grundstücke sind aufgrund der Topografie und der Lage der Gebäude im hinteren Teil der Grundstücke auf eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der GRZ angewiesen.

Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Wandhöhe

Im derzeitigen Bestand finden sich im Plangebiet bergseitige Wandhöhen bis zu 4,50 m und talseitige Wandhöhen bis zu 7,50 m. Durch das hängige Gelände befindet sich in der nördlichen Zeile der Zugang zum Gebäude meist auf der nördlichen Bergseite, die zu Erschließungsstraße hingewandt ist, so dass sich talseitig noch ein Geschoss darunter z.T. fast ganz freiliegend befindet. Teilweise ist dieses Geschoss ähnlich einer Schublade nach Süden hervor geschoben, so dass sich auf der Zugangsebene nach Süden eine Terrassenfläche auf dem unteren Geschoss bildet. Diese Art der Bebauung ist für die nördliche Zeile prägend.

In der südlichen Zeile ist eine bestimmte Ausprägung der Gebäude nicht zu erkennen, die Erschließung und Zugang erfolgt z.T. von Süden, z.T. über eine private Erschließungsstraße (FlNr. 2094/5) von Norden. Die Gebäude sind alle zweigeschossig, teils mit ausgebautem Dach, teils mit teilfreigelegtem Kellergeschoss.

Um auch bei künftigen Bauvorhaben eine Einheitlichkeit mit dem Bestand zu gewährleisten, wird die äußere Kubatur in Form von berg- und talseitigen Wandhöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung festgesetzt. Die bergseitige Wandhöhe darf maximal 4,50 m betragen, die talseitige Wandhöhe max. 7,50 m. Diese Höhen lehnen sich an die Bestandsbebauung an. Die bergseitige Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstandenen Geländeoberkante der Bergseite bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren. Die talseitige Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Punkt der durch Abgrabungen oder Aufschüttungen entstandenen Geländeoberkante der Talseite bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der

Unterkante Sparren.

Das hat zur Folge, dass die Gebäude bergseitig eingeschossig, talseitig maximal zweigeschossig mit Dachgeschoss in Erscheinung treten. Die Dachneigung wird wie in Schliersee üblich (vergleiche hierzu die gemeindliche Gestaltungssatzung) mit 18-23° festgelegt. Von einer Festlegung der Höhen bezogen auf das Erdgeschoßniveau bzw. Oberkante Erdgeschoßfußboden wiederum bezogen auf z.B. das Straßenniveau wird bewusst abgesehen, da hier die äußere Kubatur der Gebäude sowie die Situierung in stark hängigem Gelände mit unterschiedlichen Steigungen relevant erscheint und eine Festlegung der Höhen bezogen auf das Erdgeschossniveau nicht zielführend erscheint. Zudem sind die Bestandsgebäude in ihrer Höhenlage aufgrund des stark hängigen Geländes mit z.T. sehr unterschiedlichen Steigungen äußerst unterschiedlich situiert, so dass weder eine einheitliche, noch grundstücksbezogene Festsetzung auf das Straßenniveau sinnvoll erscheint.

Der Abstand der nördlichen zur südlichen Bauzeile beträgt zudem mind. 23 m, bei einer Höhendifferenz von 5-10 m. Ausgenommen hiervon ist der östliche Rand, welcher einen Abstand der Bauzeilen von ca. 15 m aufweist bei einer Höhendifferenz von 3 m. Städtebauliche oder nachbarschützende Belange, die eine spezifische Festlegung der Höhenlage der Gebäude erfordern, sind daher nicht vorliegend.

5.4 Bauweise, Bauform und Wohneinheiten

Zur Wahrung des Gebietscharakters wird die offene Bauweise, wie in der Umgebung ausschließlich vorhanden, festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen und um die Eigenart des Gebiets zu erhalten, auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Mehrfamilienhäuser sind nach Ansicht der Gemeinde nicht gebietstypisch und sollen daher u.a. wegen der hohen erforderlichen Stellplatzanzahl ausgeschlossen werden.

Durch Festlegung eines großen durchlaufenden Bauraums als eine Art Bauzone durch die Nord- und Südzeile ist es erforderlich, die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gemäß des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO anzuordnen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück -ausgenommen der Gartenzone- zulässig. Zu beachten ist lediglich die Einhaltung der Gesamt-GRZ. Die Stellplatzatzung der Marktgemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung und somit den Erhalt der städtebaulichen Charakteristik sichern. Anlehnend an die Gestaltungssatzung sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-23° zulässig. Dachaufbauten, Dachgauben und Dach-einschnitte sind nicht ortsüblich und werden somit ausgeschlossen.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Die öffentliche, verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über den Kegelsteinweg im Südwesten, der im weiteren Verlauf zum Gstatterberg wird. Einige Grundstücke werden zudem über eine private Erschließungsstraße (Flnr. 2094/5) verkehrlich erschlossen; eine Erschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ebenfalls möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allesamt weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 4,50 m bzw. 7,50 m nicht gegeben.

5.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Kegelsteinweg und den Gstatterberg, wobei sich jedoch der Kanal zur Abwasserentsorgung nur im Süden in der Straße Gstatterberg bzw. Kegelsteinweg befindet. Die Zuleitungen zum Schmutzwasserkanal der nördlichen Grundstücke führen daher über die südlichen Grundstücke und sind durch Leitungsrechte gesichert. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind für neue Bauwerke ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlo- se Versickern von Niederschlagswasser der NWFreiV und den dazugehörigen tech- nischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen sind. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Die im Zuge der Geländeuntersuchungen für das geotechnische Gutachten der Fir- ma Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012, aufgeschlossene Böden weisen jedoch eine geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert auf und sind daher zur Versickerung von Niederschlagswasser kaum mehr geeignet. Es wird da- her empfohlen, das Niederschlagswasser zu sammeln und gezielt abzuleiten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Re- genwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzu- zeigen (§ 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 zur Grünordnung

Grünordnerisches Ziel der Gemeinde ist es, am Gstatterberg zusammenhängende Grün- und Freiflächen zu sichern. Der Blick aus der Ferne soll eine Anhöhe erfassen, die zwar baulich geprägt, aber nicht zugebaut ist. Das Bild, das sich aus einer Durchmischung aus Gebäudezeilen und grünen Bändern zusammensetzt, gilt es daher zu bewahren.

Abgesetzt von der nördlichen Baureihe am Gstatterberg, liegt oberhalb grüner Freiflächen die Stögeralm. Südlich der Baureihe zieht sich eine gliedernde Grünfläche über den Gstatterberg, an deren Fuß die südliche Baureihe liegt.

Das folgende Bild vermittelt einen Eindruck von der grünordnerischen Situation und der daraus abgeleiteten planerischen Intention:



Neben der Sicherung der zentralen Grünfläche werden punktuell einzelne Gehölze in ihrer Bedeutung als erhaltenswert herausgestellt. Es handelt sich dabei um je eine große Kiefer, Fichte, Erle und Esche. Die Baumarten sind teils prägend in den umgebenden Wäldern. Der übrige Gehölzbestand ist relativ jung und als Gestaltungselement der zentralen Gartenzone erhaltenswert.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind bis zu 1,20 m unter bzw. über dem natürlichen Gelände zulässig und sollen in stark hängigem Gelände der flexibleren Anpassung der Gebäude in die Hanglage dienen und gleichzeitig zu starke Eingriffe in die Topografie verhindern. Stützmauern sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen und sind ab einer Höhe von 1,0 m zur besseren Einbindung in die Topografie und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten, um ausreichend Platz für eine Durchwurzelung des Bodens mit Kletterpflanzen zu bieten.

5.8.2 Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- teilweise Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- teilweise Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung
- Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen im Bereich der Gartenzone
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze
- Gestaltung der Fernwirkung des Plangebietes
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.8.3 Spezieller Artenschutz

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 nur vereinzelt Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich des Vorhabens. In einem Gehölz auf Flur-

stück 2092/3 konnte im Bereich des geplanten Baufeldes ein größeres Nest nachgewiesen werden. Die vorhandenen Nadelgehölze konnten nicht gänzlich als Biotopbäume mit Nestern ausgeschlossen werden, da die Kronen teilweise nicht einsehbar waren. Unwahrscheinlich ist jedoch das Vorhandensein von Baumhöhlen, da der Gehölzbestand überwiegend jung und ansonsten vital ist.

Aufgrund der geringen Dichte an Biotopbäumen und da anzunehmen ist, dass einzelne Bauvorhaben im Plangebiet über einen längeren Zeitraum verteilt und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, so dass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben zu einer signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führt.

Hinzu kommt, dass die Pflanzgebote neben ihrer gestalterischen Bedeutung die Funktion haben, die bestehenden Lebensraumqualitäten im räumlichen Zusammenhang und über die Dauer von Baumaßnahmen hinaus zu sichern.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Tötung von Individuen geschützter Tierarten während der Brut und Aufzucht lassen sich durch eine Beschränkung der Rodungen auf die Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar lösen.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen, dadurch Schaffung eines ausgeglichenen Mikroklimas auf bebauten Flächen und Sicherung von Kaltluftentstehungsflächen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Freihaltung von Flächen für die Versickerung und den Abfluss von Niederschlagswasser von Bebauung, Beschränkung der versiegelten Fläche auf das erforderliche Maß

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Nachverdichtung im Hauptort mit guter Versorgungslage, dadurch Minimierung des motorisierten Individualverkehrs

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, jedoch ist gemäß dem Geotechnischen Gutachten der Fa. Grundbaulabor München, Projektnr. P11508 vom 06.03.2012 mit künstlich verfüllten Böden zu rechnen.

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	23.187	100
Baufläche	9.302	40
davon festges. max. Grundfläche	4.146	
Inkl. Überschreitungsmögl.	8.885	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.544	11
Private Verkehrsfläche	388	1,9
Private Grünflächen	10.940	47
Fläche für öffentliche Versorgung	13	0,1

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: Christine Neundlinger, Markt Schliersee
Anschrift: Rathausstr. 1, 83727 Schliersee
E-Mail-Adresse: rathaus@schliersee.de
Telefonnummer: 08026/6009-0

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. 84 „Gstatterberg“.

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.