

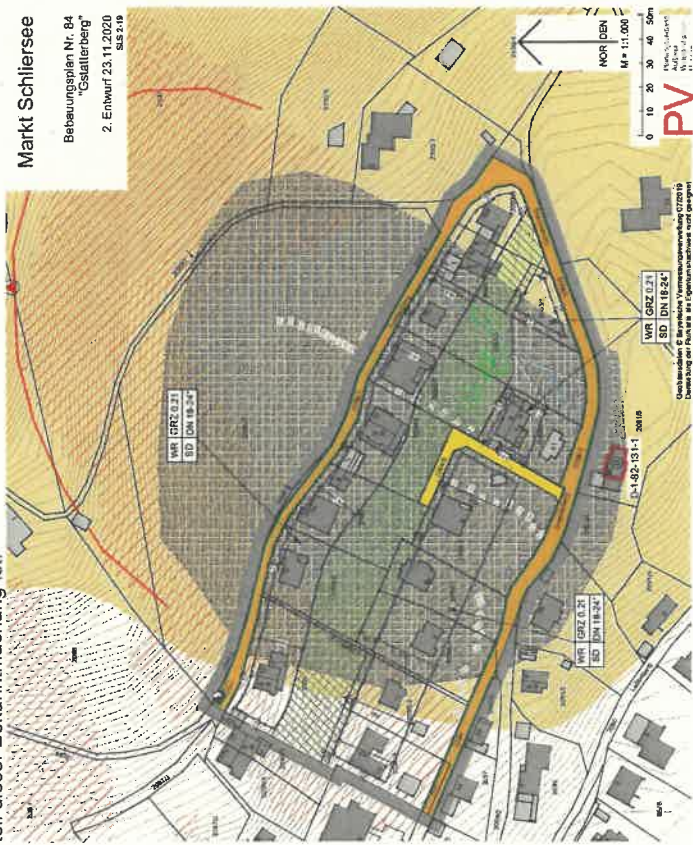
# Bekanntmachung

über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gstatterberg“ gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.03.2019 die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“** beschlossen. Der Planentwurf wurde von Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet.

Ziel der Planung ist, 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 lockerebauten Gstatterbergs als derart hochwertig und bedeutend, dass ein Eingriff und nachteilige Bebauung erheblich negative Folgen haben würden.

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



Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 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 frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- von der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen wird und

es gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ zu erwarten sind; als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Verwaltung am 20.03.2019 amtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte anschließend in der Zeit vom 20.03.2019 bis 05.04.2019.

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats am 23.06.2020 wurde die Entwurfsplanung vorgestellt und gebilligt, sowie der Auslegungsbefehl gefasst. Der Bebauungsplanentwurf und die städtebauliche Begründung in der Fassung vom 04.06.2020 / 23.06.2020, ausgearbeitet vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, lagen in der Zeit vom 24.07.2020 bis 07.09.2020 öffentlich zur Einsichtnahme und auf der Homepage des Markt Schliersee aus. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB somit form- und fristgerecht in dem genannten Zeitraum durch die Bekanntmachung am 15.07.2020 formell am Verfahren beteiligt. In dieser Zeit fand auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Ergebnisse der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in der öffentlichen Sitzung vom 06.07.2021 vorgestellt und ordnungsgemäß abgewogen. Gleichzeitig wurde der aufgrund der Abwägung überarbeitete Planentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung vom Marktgemeinderat Schliersee erneut gebilligt sowie beschlossen, eine erneute Auslegung durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf und die städtebauliche Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.11.2020, ausgearbeitet durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sowie das geotechnische Gutachten des Grundbaulabor München vom 06.03.2012 liegen nunmehr zu den allgemeinen Geschäftszeiten (Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr und Di., Do. 13.00-17.00 Uhr) in der Zeit vom

**12.08.2021 bis 17.09.2021**

im Rathaus der Marktgemeinde Schliersee, 83727 Schliersee, Rathausstraße 1, Bauverwaltung, Zimmer 17 öffentlich aus. Gesonderte Termine außerhalb der Geschäftszeiten können vereinbart werden.

Bestandteil der Auslegung sind auch die nachfolgenden und nach Einschätzung des Markt Schliersee bereits vorliegenden, wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen.

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (städtebaulich prägenden Lage im Landschaftsschutzgebiet, Ortsbild, Landesentwicklungsprogramm)
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Hanglage, Einzugsgebietsfläche bei lokal begrenzten Starkniederschlägen und Sturzfluten, oberflächlich abfließendes Wasser, Gewässerlinie mit wasserprägender Vegetation, Ablagerungsbereich einer Rutschung)
- LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Geofahren, Hinweise auf tiefreichende Rutschungen im Extremfall sowie im Westteil auch Hanganbrüche)
- Untere Naturschutzbehörde (Gewässerrinne mit Feuchtwegvegetation, Lage im Landschaftsschutzgebiet)

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift (Zimmer 17) vorgebracht werden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zudem auf der Internetseite des Marktes Schliersee ([www.rathaus.schliersee.de](http://www.rathaus.schliersee.de)) unter der Rubrik Marktverwaltung / Bekanntmachungen / Bauleitplanung Auslegungsverfahren veröffentlicht.

**MARKT SCHLIERSEE**

**Hinweis:**

Gemäß § 2 Abs. 1 PlanSiG wird darauf hingewiesen, dass der Anschlag an der Amtstafel und die Veröffentlichung des Inhalts in der Bekanntmachung auf der Homepage des Marktes Schliersee die Auslegung und öffentliche Einsichtnahme ersetzt.

Des Weiteren finden Sie die Unterlagen auf einem zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern unter folgendem Link

[www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de)

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 84 „Gstatterberg“ unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Schliersee den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.



Markt Schliersee  
Dienststelle

*[Handwritten Signature]*  
-Schmitzenbaumer-  
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 04.08.2021

**Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.**

Angeheftet am: 05.08.2021  
Abgenommen am: .....  
Unterschrift

*[Handwritten Signature]*



Gemeinde	<b>Schliersee</b> Lkr. Miesbach	
Bebauungsplan	Nr. 84 „Gstatterberg“	
Planung	<b>PV</b> 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	23.11.2020 (2.Entwurf) 23.06.2020 (Entwurf)	

## Auslegungs - Exemplar

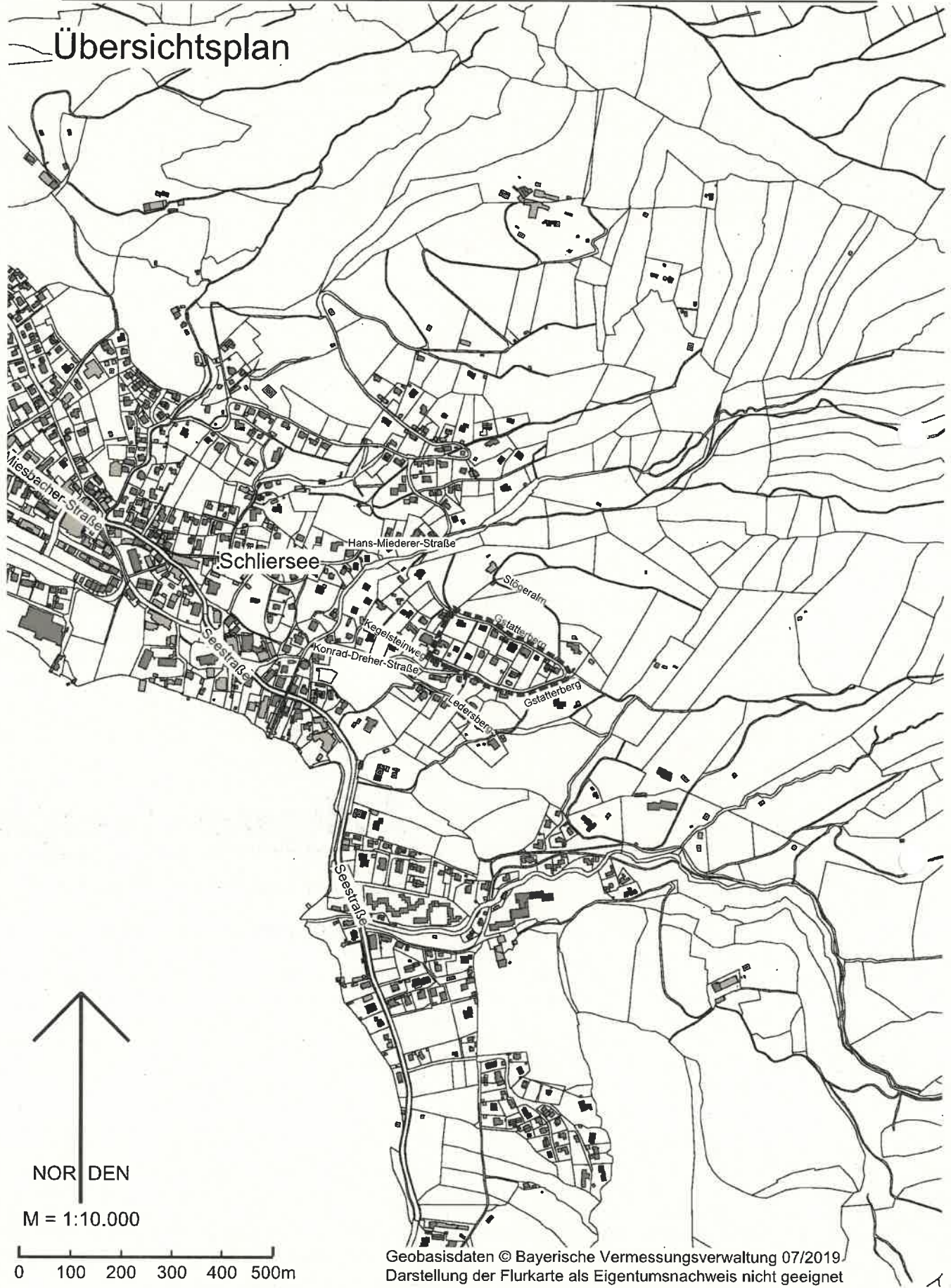
ausgelegt vom 12.08.21 bis 17.09.21

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



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 m<sup>2</sup> betragen darf.
- 3.1.1 Die Flächen von Dachüberständen bleiben bei der Berechnung zur GRZ des Hauptgebäudes unberücksichtigt.
- 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.
- 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 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung A 9.1 sowie die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 **SD** Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2 **DN 18-24°** Die max. zulässige Dachneigung beträgt 18-24°.
- 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.
- 7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.
- 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

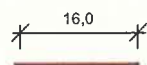
Bemaßung

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 Kennzeichnungen




1

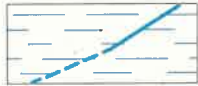
Georisiken



1.1		Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit
1.2		Ablagerungsbereiche
1.3		Gefahrenhinweisbereich Anfälligkeit für flachgründige Hangabrüche
1.4		Anbruchbereich
1.5		Punktobjekt, z.B. Rutschprozess

## D Hinweise

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   |    | bestehende Grundstücksgrenze  |
| 2   | <b>2093/7</b>   | Flurstücksnummer, z. B. 2093/7  |
| 3   |    | bestehende Bebauung   |
| 4   |   | Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 866 m ü NHN, natürliches Gelände |
| 5   | <b>Abstandsflächen</b><br>Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.  |   |
| 6   | <b>Ortsgestaltung</b><br>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.  |   |
| 7   | <b>Stellplätze</b><br>Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.   |   |
| 8   | <b>Grünordnung</b>  |   |
| 8.1 | 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.  |   |
| 8.2 | <b>Empfehlung zur Gestaltung der Gartenzone</b><br>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 |   |

- 8.3 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.
- 9 Gewässer
- 9.1  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
- 9.2 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 der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 10 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).
- 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 Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse 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 Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.
- 13 Untergrundverhältnisse  
Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifiziertes Baugrundgutachten für das betreffende Baugrundstück vorzulegen.
- 14 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

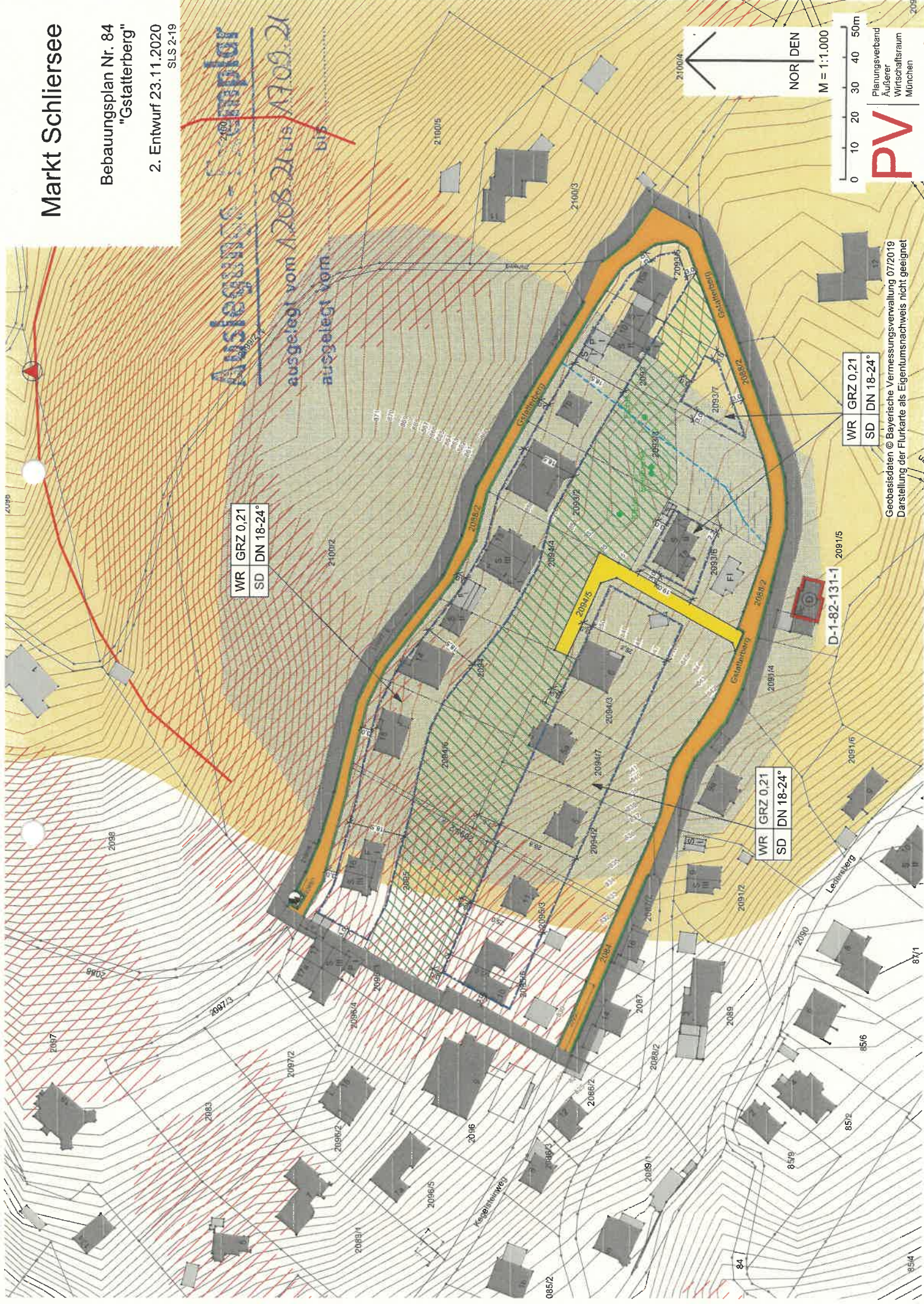


# Markt Schliersee

Bebauungsplan Nr. 84  
"Gstatterberg"

2. Entwurf 23.11.2020  
SLS 2-19

**Auslegung - Exemplar**  
ausgelegt vom 1.2.08 bis 21.09.21  
ausgelegt vom bis



WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-24°

WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-24°

WR	GRZ 0,21
SD	DN 18-24°

D-1-82-131-1 2091/5

2100/4

NOR DEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

Planungsverband  
Außerer  
Wirtschaftsraum  
München

**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 12.08.21 bis 17.09.21

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

23.11.2020 (2. Entwurf)

23.06.2020 Entwurf



**Begründung**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
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
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Geltungsbereich.....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen.....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.4	Bauweise, Bauform und Wohneinheiten.....	16
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
5.6	Bauliche Gestaltung.....	17
5.7	Verkehr und Erschließung.....	17
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	19
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	22
5.11	Flächenbilanz.....	23
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>23</b>

## 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 nahmen 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 m<sup>2</sup>. 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 23.200m<sup>2</sup>.

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 Straßentwässerung 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 unverbauter 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.

Da die Zusammensetzung von Moräneböden sehr inhomogen ist können allerdings keine allgemeingültigen Aussagen für die einzelnen Baugrundstücke abgeleitet werden. Daher ist bei Baumaßnahmen im Rahmen des Bauantrags ein das jeweilige Baugrundstück betreffende Baugrundgutachten vorzulegen.

#### 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.

#### 4.5.3 *Georisiken*

Für das Planungsgebiet sind in der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren Hinweise zu tiefreichenden Rutschungen im Extremfall sowie im Westteil auch zu Hanganbrüchen vermerkt, siehe hierzu Kennzeichnung in der Planzeichnung C1.3. Die Ursache für die geringe Stabilität der Hänge ist in den anstehenden Gesteinen des Ultrahelvetikums zu sehen. Die Buntmergelerde und die Tonmergelsteine sind bekanntermaßen sehr rutsch- und verwitterungsanfällig. Konkrete Hinweise für aktuelle Instabilitäten liegen uns nicht vor. Langfristig sind Probleme jedoch nicht ganz auszuschließen. Für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets bedeutet dies, dass Eingriffe in den Untergrund mit größter Umsicht erfolgen und durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten begleitet werden müssen. Die Gefährdung durch Hanganbrüche, also spontane flachgründige Rutschungen infolge Starkregens, kann bei Neubau bzw. Ersatzbauten durch eine angepasste Bauweise verringert werden.

Anlässlich der Straßen- und Brückenbaumaßnahmen im Bereich des Kegelsteinwegs und Gstatterbergs im Jahre 2012 wurde seitens der Fa. Grundbaulabor München ein geotechnisches Gutachten erstellt, welches die Untergrundverhältnisse untersucht hat (Anlage zur Begründung). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Bodenverhältnisse aufgrund von Moräneböden sehr inhomogen sind und daher keine allgemeingültigen Aussagen für das Plangebiet getroffen werden können.

Um angesprochenen Gefährdungen durch flachgründige Rutschungen infolge von Starkregenereignissen begünstigt durch Baumaßnahmen entgegenzuwirken, ist daher im Rahmen des Bauantrags ein Baugrundgutachten für das jeweilige Grundstück vorzulegen, welches sich mit der Problematik auseinandersetzt.

#### 4.5.4 *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 Denkmalschutzbe-



hörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 10 im Teil D 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 Geländeerschnitten sowie von wild abfließendem Oberflächenwasser erforderlich werden können. Die wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 25 cm über Gelände sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung werden daher empfohlen.

## 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 m<sup>2</sup>.

### 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. Denn städtebauliches Ziel der Marktgemeinde ist es, das Plangebiet auch künftig in seiner Hang- und Ortsrandlage mit Übergang zum Naturraum in lockerer Bebauung unter Maßgabe einer gewissen Nachverdichtung zu bewahren. Ebenfalls ist das Erschließungsstraßennetz nicht für eine dichtere Bebauung ausgelegt. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Versiegelung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen so gering wie möglich zu halten,

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

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.

#### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Grundsätzlich wird bei der Ermittlung der GRZ nach der GRZ 1, also der GRZ der Hauptgebäude, und der GRZ 2 (auch Gesamt-GRZ), unterschieden, welche auch die Flächen von Nebenanlagen und versiegelte Flächen wie Zuwegungen enthält. Zur Berechnung der GRZ ist als Grundstücksgröße das gesamte Baugrundstück inkl. der Fläche der Gartenzone (falls auf dem Grundstück vorhanden) heranzuziehen.

Ausschlaggebend für die Berechnung der GRZ 1 sind grundsätzlich die Außenmaße (Brutto-Maße) der baulichen Anlagen. Die vertikale Projektion einer oberirdischen baulichen Anlage ergibt in diesem Kontext die überdeckte Fläche in m<sup>2</sup>, welche für die Berechnung relevant ist. Die GRZ 1 umfasst in diesem Zusammenhang die Flächen der baulichen (Haupt-)Anlagen welche dem Vorhabensbegriff gemäß § 29 BauGB entsprechen, diese sind die Fläche des Hauptgebäudes, verbundene Wintergärten und Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Erker, Vordächer, Außentreppen, Lichtschächte und Laubengänge sowie Terrassen am Hauptgebäude und Dachüberstände.

Bei der GRZ 2 hingegen werden zudem Garagen, Carports, Zufahrten, Tiefgaragen, Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Freisitze, versiegelte Abstellflächen, Pools und Stützmauern mitberechnet.

Zur Ermittlung des Baurechts, welches derzeit nach § 34 BauGB bezogen auf die GRZ besteht, wird die digitale amtliche Flurkarte (DFK) als eine wichtige Grundlage (neben den Bauakten, Bestandsvermessungen –sofern vorliegend, und eine Ortseinsichtnahme) herangezogen. Die DFK enthält die parzellenscharfe Darstellung der Liegenschaften, also aller Flurstücke und ihrer Gebäude, Bauwerke und Bauteile sowie die tatsächliche Nutzung.

Teil der ortsüblichen Bebauung (siehe auch Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee) und im Plangebiet vorhanden, sind allerdings große Dachüberstände, die grundsätzlich zur GRZ 1 dazu zurechnen sind.

Die bestehenden Dachüberstände sind allerdings aus der DFK nicht zu ermitteln, da dort keine Dachprojektionen abgebildet sind. Eine genauere Ermittlung der vorhandenen Dachüberstände wäre ausschließlich über ein Aufmaß des Gebäudebestands zu erreichen. Eine Ermittlung aus den gegenständlichen Bauakten ist nur einschränkt möglich, da teilweise aufgrund des Alters der Bebauung keine Bauakten vorliegen oder Dachüberstände in den Bauakten zwar eingezeichnet, aber nicht vermaßt sind. Ein Aufmaß in der Bestandsbebauung ist aufgrund von Eigentumsrechten und einzuholender Zugangsrechte nicht zeitnah umsetzbar. Dies würde zudem zu einem gegenüber den Planungszielen unverhältnismäßigem Aufwand führen. Aufgrund der mangelhaften Bestimmbarkeit der bestehenden Dachüberstände werden daher die Flächen der Dachüberstände von der GRZ 1 - Berechnung ausgenommen, so dass diese Flächen für die GRZ 1 nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Ermittlung der GRZ 2 kann zusätzlich zur DFK das (Infrarot-) Luftbild herangezogen werden, um zu denen in der DFK dargestellten Nebenanlagen die versiegelten Flächen des Grundstücks mit Zuwegungen, Terrassen, Stellplätzen usw. abzuschätzen. Auch hier gilt, dass eine exakte Berechnung der Flächen für die GRZ 2 nur über eine Bestandsvermessung zu bestimmen wäre, was aber an der Durchführbarkeit auf Privatgrundstücken scheitert und zudem die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen zu Ungunsten der Planungsziele verschiebt.

Aus den Bauakten ist die Versiegelung des Gesamtgrundstücks ebenfalls nicht detailliert zu entnehmen, ein Freiflächengestaltungsplan liegt nur vereinzelt vor. Eine Ermittlung anhand der DFK und des Luftbildes wird daher als angemessen und ausreichend angesehen.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Dichten im Gebiet sehr heterogen sind: drei Grundstücke weisen mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf, vier zwischen

500 und 1.000 m<sup>2</sup> und bei acht Grundstücken liegt die Grundstücksfläche zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup>. Die kleineren Grundstücke mit Flächen zwischen 100 - 500 m<sup>2</sup> liegen allesamt im östlichen Bereich des Plangebiets.

Auf Grundlage der aktuellen DFK wurden daher sämtliche Grundflächen der Hauptgebäude im Geltungsbereich und im näheren Umfeld ermittelt und in Relation zur Grundstücksgröße gesetzt (GRZ 1 - Berechnung). Hierbei liegt die größte GRZ 1 der einzelnen Grundstücke bei 0,21 (FINr. 2093/2, 2093 und FINr.2096). Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen mit einer GRZ 1 von 0,19 (FINr. 2096/3) bzw. 0,17 oder weniger deutlich unter diesem Wert.

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. Das Plangebiet liegt am Gstatterberg in Ortsrandlage. Hier bildet sich der Übergang zur Landschaft, eine besondere Sensibilität auch aufgrund der exponierten Hanglage ist zu berücksichtigen. Daher beruht die festgesetzte GRZ auf den im Gebiet tatsächlichen Höchstwerten und bietet trotz allem dort, wo die Grundstückssituation es zulässt, einen großen Spielraum für Nachverdichtungen, sofern diese nicht bereits stattgefunden haben. Die Festsetzung der maximalen GRZ orientiert sich mit 0,21 somit an dem größten GRZ-Wert, der in der Umgebung vorhanden ist.

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 m<sup>2</sup> begrenzt. Dieser Wert orientiert sich ebenfalls an der maximalen Umgebungsbebauung im Planumgriff, hierbei dient u.a. das Grundstück mit der Flurnummer 2093/2 als Maßstab. Nach Auffassung der Marktgemeinde fügen sich größere Gebäude nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Entsprechend wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das Gebäude westlich des Planumgriffs auf der Flurnummer 2096 mit 387 m<sup>2</sup> Grundfläche bildet eine Ausnahme (sog. nicht prägender, unmaßstäblicher Ausreißer) und kann nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Die GRZ auf dem diesem Grundstück liegt im Übrigen ebenfalls bei 0,21. Eine Entwicklung in eine noch höhere bauliche Dichte ist ausdrücklich nicht Ziel der Marktgemeinde für künftige Entwicklungen.

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 Punkt 3.2 möglich, auch GRZ 2 oder Gesamt-GRZ genannt.

Um die GRZ 2 bzw. Gesamt-GRZ im Bestand zu ermitteln, kann falls vorhanden auf den Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung zurückgegriffen werden. Da dieser aufgrund des Alters der Baugenehmigungen nur vereinzelt vorliegt, muss bei den übrigen Grundstücken eine Abschätzung zur Gesamt-GRZ mittels DFK und Luftbild erfolgen.

Die Gesamt-GRZ im Umgriff des Plangebiets bewegt sich zwischen 0,09 und 0,45. Lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 2093 weist eine höhere Versiegelung mit einer GRZ von 0,55 auf. Diese Ausnahme kann allerdings nicht als Maßstab für das ganze Plangebiet herangezogen werden kann, da die Versiegelung der Eigenart des Plangebiets in seiner sensiblen Ortsrandlage zum Übergang in die Natur widerspricht und nicht dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den städtebaulichen Zielen der Planung entspricht.

Des Weiteren ist es mit einer Gesamt-GRZ von 0,45 jeglichen Bauvorhaben mög-

lich, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, samt ihrer Erschließungs- und Nebenanlagen, auch realisiert werden zu können. 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.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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.

Der Verlauf der Baugrenzen und somit auch der südlichen angrenzenden Gartenzone orientiert sich an städtebaulichen Bezugspunkten. Die Baugrenzen definieren die Bereiche, in denen bauliche Entwicklungen stattfinden sollen. Zudem nimmt die Baugrenze ebenfalls Bezug auf bereits bestehende Gebäude. Die Bestandsgebäude entlang des nördlichen Teils der Straße „Gstatterberg“ befinden sich überwiegend mit einem Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Abstand wird aufgenommen und mittels Baugrenzen gesichert, so dass die Gebäude vom Straßenraum zurücktreten und das charakteristische Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt bleibt. Die südliche Baugrenze, welche gleichzeitig der nördlichen Grenze der Gartenzone entspricht, orientiert sich ebenfalls an den Bestandsgebäuden. Die Gebäude folgen in ihrer Situierung dem Verlauf der Straße Gstatterberg, was sich in Bezug auf die Topographie und die Erschließungsebene sinnvoll darstellt. Die südliche Baugrenze bildet somit nicht den Verlauf der Straße, sondern den Verlauf der Bestandsgebäude ab. Um den möglichen Spielraum für eine Nachverdichtung zu definieren, werden gemäß § 34 BauGB zur Ermittlung und Beurteilung des Baurechts die maximalen Ausmaße der Gebäude der näheren Umgebung ermittelt und als Referenzwerte herangezogen. Die Gebäude auf den Grundstücken FINr. 2093, 2093/2 und 2094/4 bilden in ihrer Ausdehnung den südlichen Rand der nördlichen Bauzeile. Da es sich um drei mit ihren Ausmaßen prägende Gebäude handelt, kann von einer faktischen Baulinie gesprochen werden. Diese ausgebildete Linie welche den Rand zu den südlichen Gärten definiert, wurde als maximale Ausdehnung der Bebauung nach Süden aufgenommen. Mit den 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich somit eine Tiefe der zulässigen Bebauung von 18,5 m, welcher für die gesamte Bauzeile angesetzt wurde. Die Flächen südlich dieser Bauzeile werden demnach als Gartenzone definiert (grüne Schraffur), welche ein prägendes Element in dem Plangebiet darstellt und sind zur Sicherung der Bereiche mit sehr steiler Topografie (z.B. FINr. 2095), dem Erhalt und der Entwicklung einer ausreichenden Begrünung des Wohngebietes festgelegt. Zudem liegen große Teile des Plangebiets nach der Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung und in einem Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit. Um diesem Belang und der damit verbundenen Vorsorgepflicht der Gemeinde gegenüber Dritten Rechnung zu tragen, wird zudem die Nachverdichtung auf innerhalb der bestehenden Bauzeilen begrenzt. Auch

die von Hauptbaukörpern freizuhaltende Gartenzone dient neben der Sicherung der Grünstrukturen und des Erscheinungsbildes dem Belang, soviel Fläche wie möglich von Bebauung freizuhalten und Eingriffe in den Hang wie Hanganschnitte und damit mögliche negative Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden

Die nördliche Baugrenze des südlichen Baufensters orientiert sich demnach an der Abgrenzung der Gartenzone, welche sich wiederum an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, am Bestand sowie der Topographie orientiert. Die Topographie steigt im nördlichen Teil der südlichen Grundstücke stark an, so dass Gebäude in diesem Bereich talseitig stärker in Erscheinung treten würden, was dem Ziel des grünen Erscheinungsbildes des Gstatterbergs in Bezug auf Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zuwider läuft. 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

Des Weiteren orientiert sich die südliche Baugrenze an der südlichsten Grenze der Bestandsbebauung auf FINr. 2096. Weder westlich noch östlich befinden sich Hauptgebäude südlich dieser gezogenen Flucht. Der gesamten Bestandsbebauung nördlich des Kegelsteinwegs bzw. Gstatterbergs kann zu eigen gemacht werden, sich in der nördlichen Hälfte der jeweiligen Grundstückstiefen zu befinden, die südlichen Grundstückshälften sind frei von Hauptgebäuden. Diese Tatsache bewertet die Marktgemeinde Schliersee als prägend für das Straßen- und Ortsbild und möchte daher auch künftig die Entstehung von Gebäuden in der nördlichen Grundstückshälfte innerhalb der Baugrenzen, welche die Fluchten der Bestandsbebauung spiegeln, festhalten.

Im südlichen Teil des Plangebiets, östlich der privaten Erschließungsstraße, befinden sich Baufenster auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2093/6 sowie 2093/7. Die Situierung der Baufenster orientiert sich im südlichen Bereich an der Flucht des westlichen Baufensters mit vorher genannter Begründung sowie an den Grundstücksgrenzen. Das Grundstück mit der Flurnummer 2093/3 ist im südlichen Teil von Bebauung freizuhalten, da sich dort eine zu erhaltenden Gewässerrinne mit Feuchtvegetation im Süden befindet und diese eine maßgeblich große Rolle für das Oberflächenwasserabflussgeschehen im Plangebiet übernimmt. Siehe hierzu auch Punkt 5.7.3 der Begründung.

#### 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 (FINr. 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. Gerade in exponierten Hanglagen die u.a. uferseits vom Schliersee und vom Hauptort eingesehen werden können, erachtet die Gemeinde das Einfügen der Gebäude zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes als äußerst gewichtig. Die Marktgemeinde Schliersee ist als eine der wichtigsten Naherholungsziele des bayerischen Alpenraums erheblich vom Tourismus geprägt. Einem intakten Orts- und Landschaftsbild wird bei der behutsamen baulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes besondere Bedeutung zugewiesen.

Die bergseitige Wandhöhe darf daher maximal 4,50 m betragen, die talseitige Wandhöhe max. 7,50 m. Diese Höhen lehnen sich an die Bestandsbebauung an. Die größten Wandhöhen finden sich bei den Gebäulichkeiten der Flurnummern 2093/2, 2095 und 2094/7 mit jeweils ca. 7,40 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.

Das hat zur Folge, dass die Gebäude bergseitig eingeschossig, talseitig maximal zweigeschossig mit Dachgeschoss in Erscheinung treten. 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, siehe auch Punkt 5.2 der Begründung. Mehrfamilienhäuser sind nach Ansicht der Gemeinde nicht gebietstypisch und sollen daher u.a. wegen der hohen erforderlichen Stellplatzanzahl ausgeschlossen werden. Denn städtebauliches Ziel der Marktgemeinde ist es, das Plangebiet auch künftig in seiner Hang- und Ortsrandlage mit Übergang zum Naturraum in lockerer Bebauung unter Maßgabe einer gewis-

sen Nachverdichtung zu bewahren. Ebenfalls ist das Erschließungsstraßennetz nicht für eine dichtere Bebauung ausgelegt. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Versiegelung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen so gering wie möglich zu halten

Wegen der Festlegung eines großen durchlaufenden Bauraums als eine Art Bauzone durch die Nord- und Südzeile 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 und offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück -ausgenommen der Gartenzone-zulässig. Zu beachten ist 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 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5.6 Bauliche Gestaltung**

Die Dachneigung wird abweichend von der Gestaltungssatzung mit 18-24° festgelegt. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen das Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung und somit den Erhalt der städtebaulichen Charakteristik sichern. Von einer maximalen Dachneigung von 26 ° wie in der Gestaltungssatzung enthalten, wird in diesem Fall bewusst abgewichen, da aufgrund der Hanglage die maximale Höhe der Gebäude eine wichtige Rolle für das Orts- und Landschaftsbild spielt und Ziel ist, die Gebäude gegenüber den Grünstrukturen zurücktreten zu lassen und ein Einfügen in die Umgebung angestrebt wird.

Anlehnend an die Gestaltungssatzung sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte 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 bzw. es ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung die öffentliche Abwasseranlage bis an die Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks herangeführt werden muss. Auf die erforderliche dingliche Sicherung von Abwasseranlagen (privat und öffentlich) über Fremdgrundstücke etc. im Grundbuch wird besonders hingewiesen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Mit dem Antrag gemäß § 10 der EWS ist die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächenwässer durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch etc.) nachzuweisen und die Unterlagen vorzulegen. 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 schadlose Versickern von Niederschlagswasser der NWFreiV und den dazugehörigen technischen 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 Firma 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 daher 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 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.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 2093/3 befindet sich eine Gewässerrinne mit wassergeprägter Vegetation. Diese Rinne übernimmt eine maßgebliche Rolle beim Abfluss von wild abfließendem Oberflächenhangwasser im

Plangebiet, vor allem bei Starkniederschlagsereignissen. Aufgrund der Lage eines Teilgebietes des Plangebiets in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung (Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt) kommt der Oberflächenwasserableitung im Plangebiet besonderes Gewicht zu. Die Marktgemeinde Schliersee hat im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht dafür Sorge zu tragen, Dritte vor ungünstigen Veränderungen der hydrologischen Situation, die durch Baumaßnahmen entstehen können, zu schützen. Die angesprochene Gewässerrinne nimmt u.a. bei Starkregenereignissen, die im Zuge des Klimawandels weiter zunehmen werden, eine wichtige Rolle zur Ableitung der Wassermengen ein. Durch eine Bebauung des südlichen Teils des Grundstücks mit der Flurnummer 2093/3 käme es zu einer Beeinträchtigung des Wasserabflussgeschehens und somit zu vermehrt unkontrollierter Ableitung des Oberflächenwassers mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Daher wird dieser Bereich von Bebauung freigehalten.

## 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 Flurstück 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>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</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>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</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>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)</p>	<p>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</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-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</p>

## 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 <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	23.187	100
Baufläche	8.644	37
davon festges. max. Grundfläche	4.146	
Inkl. Überschreitungsmögl.	8.885	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.544	11
Private Verkehrsfläche	388	1,9
Private Grundstücks- /Grünflächen	11.598	50
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: 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. 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](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de).