

# MARKT SCHLIERSEE

## OBERBAYERN

### Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Perfallstraße“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 24.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderung des angeführten Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2019. Der Planentwurf für die Änderung wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet und am 17.09.2019 vom Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

### Anlass und Ziel der Planung:

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Perfallstraße“ sind mehrere Anträge von Eigentümern, welche einen gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans geänderten Bedarf an Wohnraum und Stellplätzen erkennen lassen. Bei den Anträgen handelt es sich um untergeordnete Anbauten von Hauptgebäuden durch Wintergärten, Errichtung von Carports bzw. Garagen und weiteren Nebenanlagen. Die Marktgemeinde erkennt den

Änderungsbedarf des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans an und nimmt die Planungen als Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der sich wandelnde Bedarf an Wohnraum, Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet und einer gewissen Nachverdichtung zugeführt werden. Das vorhandene und prägende Ortsbild soll dabei erhalten und weiterentwickelt werden. Vorhandene Frei- und Grünbereiche mit Gehölzbeständen sollen gesichert werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Begründung im Rathaus Schliersee, Rathausstr. 1, Zi.Nr. 17 vom **01.10.2019 bis 05.11.2019**, 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.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse [www.rathaus.schliersee.de](http://www.rathaus.schliersee.de) eingestellt.



Markt Schliersee  
Dienststelle

*[Handwritten Signature]*

-Schnitzenbaumer-  
Erster Bürgermeister

Schliersee, den 23.09.2019

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angehört am: 24.09.2019

*[Handwritten Initials]*

Abgenommen am: .....

.....  
Unterschrift

Markt

# Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 8

Perfallstraße

6. Änderung (Neuaufstellung)

**Auslegungs - Exemplar**

ausgelegt vom 01.10.19 bis 05.11.19

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

Planfertiger

**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

Bearbeiter

Goetz, Berchtold

Aktenzeichen

SLS 2-12

Plandatum

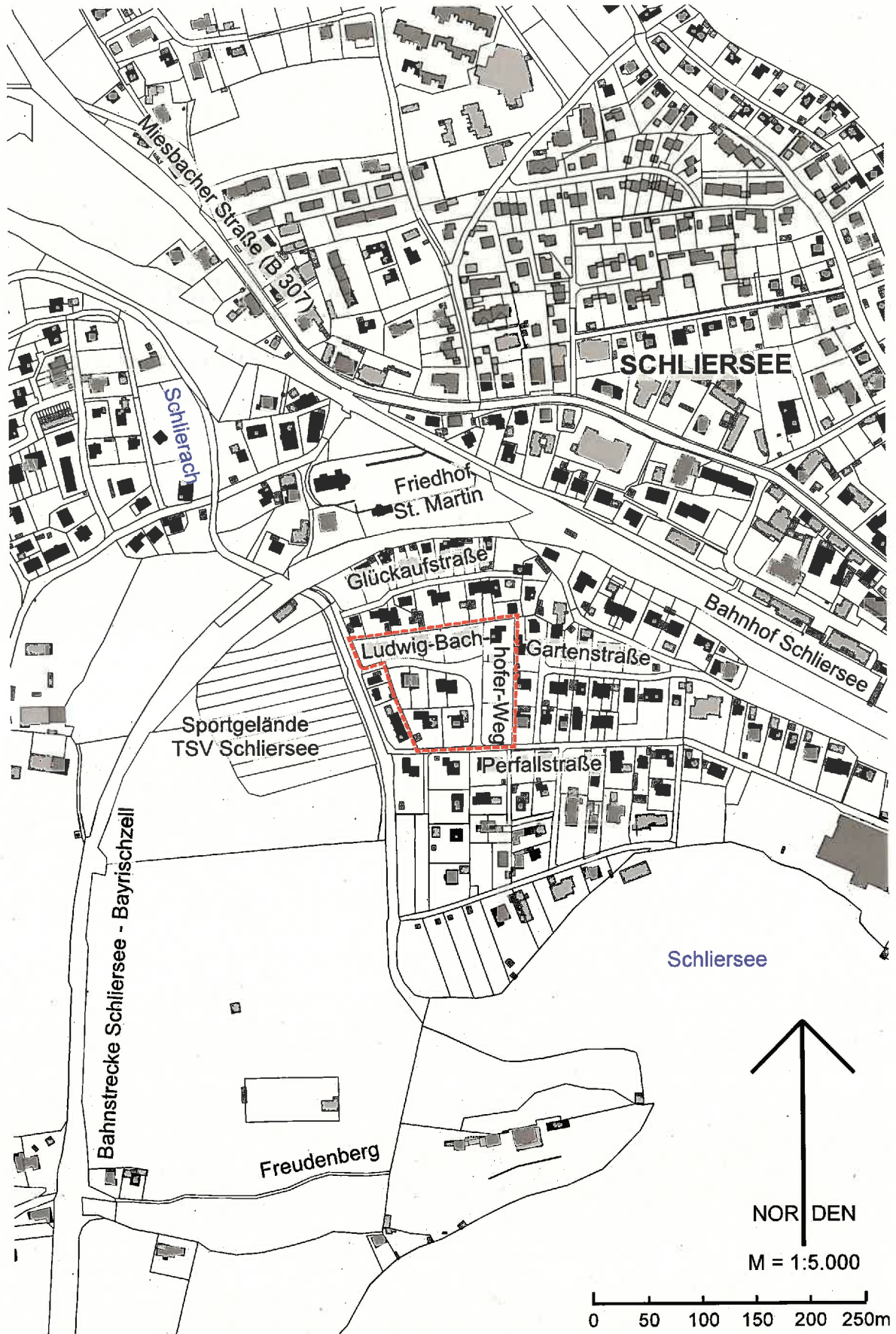
17.09.2019 (Entwurf)



## Satzung

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





Lageplan M 1:5.000, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2018.



Biotop-Nr.: 8237-9329-001





Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“ genehmigt am 20.04.1977 inklusive der 1. bis 5. Änderung, der damit außer Kraft tritt.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzungen von Grundflächen

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

### 3 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen

3.1 **GR 140** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzung A 3.1 kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 10 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.3 ist einzuhalten.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gemäß Festsetzungen A 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.4 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,9 m.  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus zählt dabei als ein Wohngebäude.

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, und Abstandsflächen

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Fl.Nr. 302/107, bei dem ein Grenzanbau zur westlichen Grundstücksgrenze zulässig ist.


4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von insgesamt 5 m durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Wintergärten sowie Terrassen und deren Überdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

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

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.3 ist zu beachten.

5.2 Tiefgaragen sind unzulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm, insgesamt bis zu einer Größe von 30 qm, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl gemäß Festsetzung A 3.3 ist zu beachten.

5.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 6 Verkehrsflächen

6.1  öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegleitgrün

6.3  Straßenbegrenzungslinie

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

## 7 Grünordnung

7.1  zu erhaltender Baum

7.2  zu erhaltende Sträucher

7.3 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter, heimischer Laubbaum sowie zwei standortgerechte, heimische Laubsträucher zu pflanzen.

- 7.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen:  
Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung: H 3xv, 18-20 cm StU  
Pflanzgröße Bäume 2. Ordnung: H 3xv, 16-18 cm StU  
Pflanzgröße Sträucher: versetzte Sträucher, 60-100 cm
- 7.5 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 7.6 Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- 7.8 Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Schliersees sind Aufschüttungen unzulässig.
- Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind beizubehalten.

## 8 Wasserwirtschaft




- 8.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens sowie von Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) muss über 778,30 m ü NN (Meter über Normalnull) liegen.
- 8.2 Keller, Lichtschächte und Kellerfenster sowie alle Sparteneinführungen sind wasserdicht und auftriebssicher gegen Grundwasser auszuführen.

## 9 Bemaßung



- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m



## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) des Schliersees (Ermittlungsdatum: 14.07.2017)  
Der Wasserstand HQ<sub>100</sub> liegt bei 778,06 m ü NN.
- 2 Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der Überschwemmungsgebiete gilt § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- 3  Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> des Schliersees (HQ<sub>1000</sub>)  
Der Wasserstand HQ<sub>1000</sub> liegt bei 778,56 m ü NN.
- 4 Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c WHG verboten, für die Errichtung innerhalb von Hochwassergefahrenflächen im Sinne weiterer Risikogebiete ist § 78c Abs. 2 WHG zu beachten.
- 5  Biotop „Naturnahe Abschnitte entlang der Schlierach im Gemeindebereich Schliersee.“  
(Biotop-Nr.: 8237-0329-001)
- 6 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ (LSG-00052.01).
- 7 Die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee ist zu beachten.
- 8 Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Schliersee ist zu beachten.
- 9 Die Werbeanlagensatzung der Marktgemeinde Schliersee ist zu beachten.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 302/95 Flurstücksnummer, z. B. 302/95
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Sichtfelder an Straßenknoten sind freizuhalten. In einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m sind sie von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 5 Grünordnung
- 5.1 Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen.
- 5.2 Die Gehölzpflanzungen sollten spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Bäume und Sträucher sollten bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.
- 5.3 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.
- 5.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume:

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

### Sträucher:

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

- 6     **Artenschutz**  
Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen.
- 7     **Wasserwirtschaft**
- 7.1    Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
- 7.2    **Niederschlagswasserbeseitigung**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- 7.3    Für Bauwassererhaltungen und Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 7.4    Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen sowie zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden.
- 7.5    Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wird verwiesen:  
▶ <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>
- 7.6    Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
▶ <http://www.elementar-versichern.bayern.de/>
- 8     **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.



- 9 Altlasten  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche 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 10/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Markt Schliersee, den .....

.....  
 Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 (gebilligt mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.09.2019) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Die Marktgemeinde Schliersee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den .....

(Siegel) .....

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

4. 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

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 8

Perfallstraße

6. Änderung

Planfertiger

**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

Aktenzeichen

SLS 2-12

Bearbeiter: Goetz  
Berchtold

Plandatum

17.09.2019 (Entwurf)



## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
3.2	Regionalplan .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Bebauungsplan Nr. 8 Perfallstraße.....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Flora/ Fauna.....	8
4.3	Boden.....	8
4.4	Denkmäler.....	9
4.5	Wasser.....	9
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>12</b>
5.1	Geltungsbereich .....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen.....	12
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen .....	15
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
5.6	Bauliche Gestaltung .....	15
5.7	Verkehr und Erschließung .....	16
5.8	Grünordnung und Artenschutz .....	16
5.9	Wasserwirtschaft.....	17
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
5.11	Flächenbilanz .....	19

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Perfallstraße“ sind mehrere Anträge von Eigentümern, welche einen gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans geänderten Bedarf an Wohnraum und Stellplätzen erkennen lassen. Bei den Anträgen handelt es sich um untergeordnete Anbauten von Hauptgebäuden durch Wintergärten, Errichtung von Carports bzw. Garagen und weiteren Nebenanlagen. Die Marktgemeinde erkennt den Änderungsbedarf des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans an und nimmt die Planungen als Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der sich wandelnde Bedarf an Wohnraum, Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das Plangebiet soll dahingehend städtebaulich geordnet und einer gewissen Nachverdichtung zugeführt werden. Das vorhandene und prägende Ortsbild soll dabei erhalten und weiterentwickelt werden. Vorhandene Frei- und Grünbereiche mit Gehölzbeständen sollen gesichert werden.

## 2. Verfahren

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

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und daher durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

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

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 21.03.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *3 Siedlungsstruktur*

###### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

###### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Änderung des Bebauungsplans werden die betroffenen innerörtlichen Flächen einer Nachverdichtung zugeführt.

##### *7 Freiraumstruktur*

###### *7.2 Wasserwirtschaft*

###### *7.2.5 Hochwasserschutz*

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.*

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans führt lediglich zu einer Anpassung bestehender Baurechte innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet.

#### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18), in Kraft seit 01.09.1988, zuletzt geändert mit Stand vom 17.10.2015 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *B I Natur und Landschaft*

###### *2.7 Siedlungsgebiete*

*2.7.1 (Z) Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden*



### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

#### **B II Siedlungswesen**

##### **1 Siedlungsleitbild**

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.7 (Z) Lawinen-, überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Wald funktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden.

1.8 (Z) Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen einer Nachverdichtung zugeführt. Bestehende Baurechte innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden lediglich angepasst.

### **3.3 Flächennutzungsplan**



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als Reines Wohngebiet dargestellt. Lediglich eine Fläche im Westen ist wie die angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden entlang der Perfallstraße ist ein Grünstreifen dargestellt. In der näheren Umgebung befinden sich zudem im Westen Grünflächen für das Sportzentrum sowie Flächen für Bahnanlagen im Norden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### 3.4 Bebauungsplan Nr. 8 Perfallstraße

Bisher ist für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung rechtsverbindlich. Gültig ist die BauNVO 1968. Folgende Kernfestsetzungen sind bisher enthalten.

- Reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Unzulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- GRZ, GFZ (i.d.R. 0,17 bzw. 0,34)
- Zwei Vollgeschosse
- Baufenster mittels Baugrenzen
- Lage der Garagen mit Regelung der Zufahrt
- Satteldach als Dachform mit einer Dachneigung von 18°
- Firstrichtung

Die vorgenommenen Änderungen umfassten insbesondere Anpassungen bzgl. der Baufenster und Lage der Garagen, Erhöhungen von GRZ und GFZ sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs. Teilweise erfolgten Änderungen für einzelne bzw. wenige Grundstücke.

Mit gegenständlicher 6. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung außer Kraft und wird vollständig ersetzt.

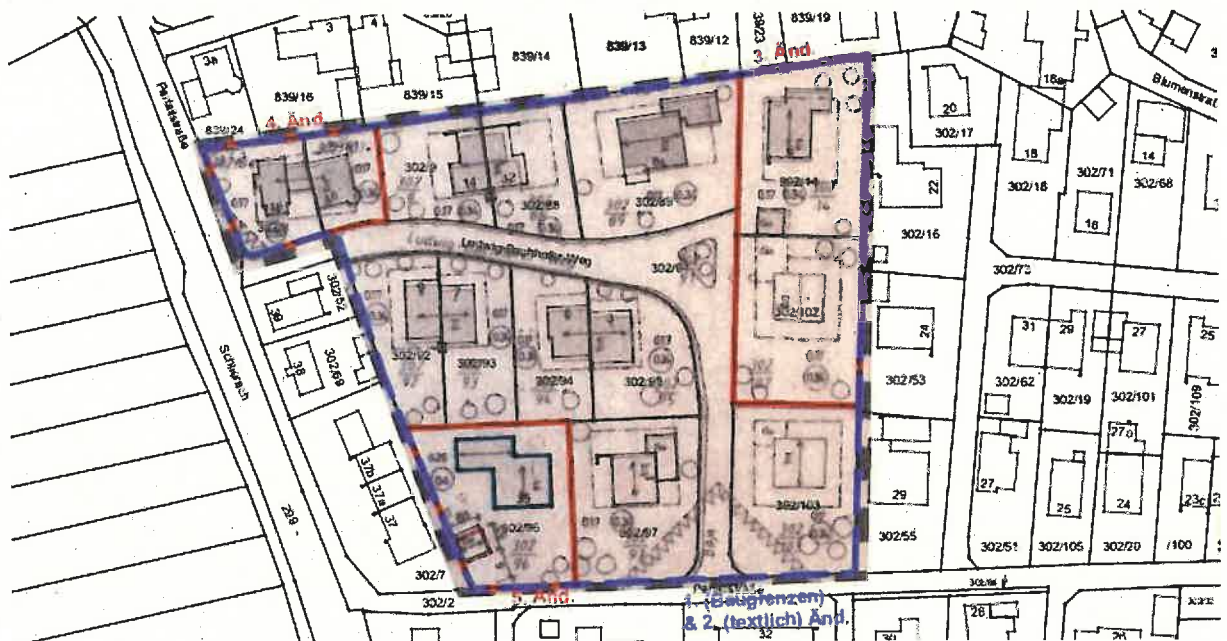


Abb. 2: Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung, ohne Maßstab



## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Schliersee und liegt beidseitig des Ludwig-Bachhofer-Wegs nördlich bzw. östlich der Perfallstraße. Das Bestandsgebiet ist bis auf zwei Baulücken bebaut. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser vorhanden. Die Gebäude werden überwiegend als Wohngebäude genutzt, zudem befinden sich kleine Beherbergungsbetriebe im Gebiet. Die Freibereiche werden gärtnerisch genutzt.



Abb. 3: Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets, Aufnahmedatum: 13.03.2019

In unmittelbarer Nähe im Westen des Umgriffs verläuft die Schlierach, weiter westlich befinden sich Sportanlagen des TSV Schliersees. Die weiteren angrenzenden Gebiete sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden in ca. 80 m Luftlinien-Entfernung verläuft die Bahnstrecke Schliersee – Bayrischzell. Der Zugverkehr erfolgt tagsüber überwiegend im Stundentakt. Von einer negativen Beeinträchtigung durch Immissionen des Bahnverkehrs auf das Plangebiet wird nicht ausgegangen.



Abb. 4: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.10.2018

Die Flächen des Plangebiets sind durch eine geringe Neigung gekennzeichnet. Im Westen bzw. Süden, jeweils an der Perfallstraße, werden Höhen von ca. 778 m ü NHN erreicht, im Nordosten steigt das Gelände auf einer Entfernung von ca. 100 m auf ca. 780 m ü NHN an.

## 4.2 Flora/ Fauna

Im Südwesten des Plangebiets in ca. 25 m Luftlinien-Entfernung befindet sich das Biotop „Naturnahe Abschnitte entlang der Schlierach im Gemeindebereich Schliersee“ (Biotop-Nr.: 8237-0329-001), welches sich entlang der Schlierach nach Süden erstreckt. Von einer Beeinträchtigung des Biotops durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird nicht ausgegangen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“. Gemäß § 1 der Anordnung zum Schutze des Schliersees und seiner Umgebung im Amtsblatt Nr. 8 des Landratsamtes Miesbach vom 21.04.1955 (99. Jahrgang) sind geschlossene Ortsteile, sowie die in dem geprüften Flächennutzungsplan für eine Bebauung ausgewiesenen Flächen vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Von einer Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets ist daher nicht auszugehen.

## 4.3 Boden

### 4.3.1 Bodentyp und Versickerungsfähigkeit

Gemäß der Übersichtsbodenkarte für Bayern, M 1:25.000, kommt innerhalb des Plangebiets der Bodentyp *vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum* vor.

Die Bodenschätzungsübersichtskarte für Bayern, M 1:25.000, kategorisiert das Plangebiet als Grünland – Moor mittlerer Zustandsstufe und guter Wasserstufe. Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung": Methoden zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion: Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen (Alternatives Bewertungsverfahren auf Grundlage der Bodenschätzung) kann ein sehr hohes Retentionsvermögen der vorhandenen Böden abgeleitet werden.

Anhand der Auswertung der Bauakten der Bestandsgebäude des Plangebiets kann festgestellt werden, dass mehrere Gebäude Pfahlgründungen aufweisen. Zusätzlich wurde teilweise ein Bodenaustausch vorgenommen. Des Weiteren wurden in der näheren Umgebung Schäden an Nachbargebäuden durch ein Bauvorhaben ausgelöst. Abgeleitet davon sind die vorhanden Untergrundverhältnisse für eine Bebauung nur bedingt geeignet. Dahingehend besteht für die öffentlichen Straßen ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge mit mehr als 3,5 t. Die Auswirkungen von Bauvorhaben sind diesbezüglich zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### 4.3.2 Altlasten

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



#### 4.4 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### 4.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich entlang der Perfallstraße verläuft in unmittelbarer Nähe die Schlierach. Südlich in ca. 170 m Luftlinien-Entfernung befindet sich der Schliersee. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb zweier Überschwemmungsgebiete sowie vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Über das Überschwemmungsgebiet hinaus schließt das Risikogebiet des Schliersees an. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.



Abb. 5: Schlierach im Bereich der Perfallstraße

##### 4.5.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt einerseits teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) der Schlierach (Ermittlungsdatum: 25.06.2015) und andererseits teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) des Schliersees (Ermittlungsdatum: 14.07.2017). Die betroffenen Flächen befinden sich im Süden und Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Gemäß der *Verordnung des Landratsamtes Miesbach über das Überschwemmungsgebiet an der Schlierach auf dem Gebiet der Gemeinden Hausham und Weyarn, des Marktes Schliersee sowie der Stadt Miesbach vom 22.06.2016* sowie der *Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ermittelten Überschwemmungsgebietes „Schliersee“ vom 30.07.2018* sind die §§ 78, 78a und 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Bei den durch die Überschwemmungsgebiete betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) im Bereich der Bau-

fenster Wassertiefen von 0,0 bis 0,5 m aufweisen.

Der Bemessungshochwasserstand eines hundertjährigen Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) beträgt 778,06 m ü NN (Meter über Normalnull). Der Bemessungshochwasserstand bezieht sich auf das Überschwemmungsgebiet des Schliersees, dieser gilt jedoch im Bereich südlich der Bahnlinie ebenso für das Überschwemmungsgebiet der Schlierach. Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfordert eine hochwasserangepasste Bauweise, die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens sowie sämtlicher Öffnungen an Gebäuden mindestens 25 cm über dem Bemessungshochwasserstand zu setzen.

Über das Überschwemmungsgebiet des Schliersees hinaus geht das Risikogebiet des Schliersees im Sinne des § 78b WHG. Die Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  bemisst sich nach einem tausendjährigen Hochwasserereignis ( $HQ_{1000}$ ), die Wasserspiegellagenhöhe beträgt dabei 778,56 m ü NN.



Abb. 6 Wassertiefen für  $HQ_{100}$ , ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.03.2019

Das Gewässerentwicklungskonzept der Marktgemeinde Schliersee vom Juli 2010 trifft zur Schlierach folgende Aussage:

*Die Schlierach bildet den nördlichen Ablauf des Schliersees und mündet nach 13 km in die Mangfall ein. Der ehemalige Wildfluss ist heute vollständig verbaut und die früheren Auen besiedelt oder landwirtschaftlich genutzt, so dass kaum noch naturnahe Uferbereiche zu finden sind. Nördlich von Schliersee wird das Wasser in einer Sägemühle genutzt. In den Sommermonaten stellen die hohen Wasserstände v.a. am Auslauf aus dem Schliersee durchaus eine Gefahr für die angrenzenden Siedlungen dar.*

Die zusammenfassende Bewertung des zum Plangebiet angrenzenden Abschnitts kommt zu folgendem Ergebnis: „Stark beeinträchtigte naturferne Gewässerabschnitte durch Begräbigung, Verrohrung, Verbauung, Besiedlung im Uferbereich und Überschwemmungsbereich sowie fehlenden gewässertypischen Strukturen.“

#### 4.5.2 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.03.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass das Grundwasser voraussichtlich mit der Wasserführung der Schlierach sowie des Schliersees korrespondiert. Daher ist davon auszugehen, dass bei Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis Geländeoberfläche zu rechnen ist.

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

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung, einer gesonderten Genehmigung.

## 5. Planinhalte

Mit gegenständlicher 6. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung vollständig ersetzt. Maßgebend ist nun die aktuelle Fassung der BauNVO (2017).

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 302/8, /9, /14, /88, /89, /91 TF, /92, /93, /94, /95, /96, /97, /102, /103 und /107, alle Gemarkung Schliersee. Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 12.435 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der Prägung der vorhandenen Bebauung ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nun jedoch nicht mehr nach der BauNVO von 1968, sondern nach der aktuellen Fassung der BauNVO (2017). Allgemein zulässig sind gemäß § 3 BauNVO nun neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Des Weiteren sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die nun zulässigen Vorhaben und Einrichtungen entsprechen gebietsverträglichen Nutzungen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen

#### Zulässige Grundfläche (GR)

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtserhebung erhoben. Dazu wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der Haupt- und Nebengebäude des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt. Da die digitale Flurkarte nicht die ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet, können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte. Die Werte sind gemäß der BauNVO 2017 ermittelt.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass die Baudichten im Gebiet relativ homogen sind. Die Spanne der GRZ der Hauptgebäude liegt zwischen 0,11 und 0,29. Die durchschnittliche GRZ der Hauptgebäude beträgt 0,13. Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung gilt für die meisten Grundstücke eine maximale GRZ von 0,17 (BauNVO 1968). Gemäß BauNVO 1968 sind Nebenanlagen nicht mitzurechnen.

Grundstücke mit Einzelhäusern sind mehrheitlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> und Grundstücke mit Doppelhaushälften ca. 550 m<sup>2</sup> groß. Die Grundstücksgrößen der Grundstücke Fl.Nrn. 302/8 und 302/107 im Nordwesten des Plangebiets fallen jedoch aus diesem sonst homogenen Raster.



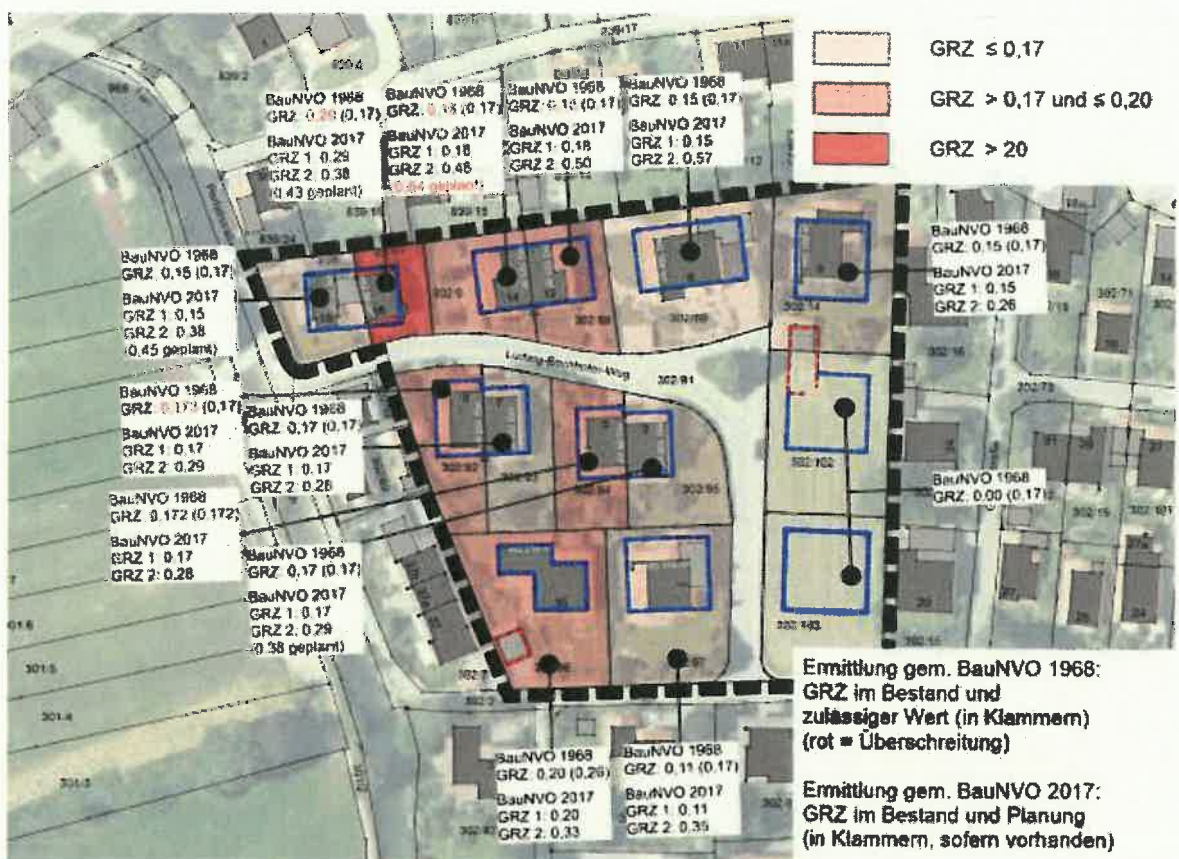


Abb. 7: Erhebung der GRZ der Hauptgebäude, digitalisierte Baugrenzen gemäß Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung, ohne Maßstab, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.10.2018

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung in geordneten Bahnen ermöglicht werden. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht gemäß bisher rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit Änderungen zu schmälern. Zur Ermöglichung einer einheitlichen Bebauung trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen, insbesondere im Hinblick auf die Grundstücke im Nordwesten, wird daher eine GR festgesetzt – welche Grundstücksgrößen, die Bestandsbebauung und Nachverdichtungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die zugrundeliegende zulässige GRZ der Hauptgebäude erhöht sich durchschnittlich von 0,18 im Bestand auf 0,26 bei voller Ausschöpfung des Baurechts. Dies entspricht der bisher mit der 5. Änderung festgesetzten maximalen GRZ. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Marktgemeinde Schliersee mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Sicherung der Frei-/Grünbereiche, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Marktgemeinde Schliersee bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Marktgemeinde Schliersee sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Marktgemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

#### Überschreitung der GR

Aus dem Luftbild wurden zudem alle Nebenanlagen (Zuwegungen, Zufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen etc.) sowie Terrassen und Balkone nachgezeichnet und daraus die Gesamt-Grundflächenzahlen berechnet. Auch diese sind, bedingt durch die Datengrundlage, nicht als absolute Werte zu verwenden, dienen jedoch als Orientierungswerte. Hieraus ergibt sich im Vergleich zur GRZ der Hauptgebäude eine deutlich heterogenere Struktur im gesamten Plangebiet: Durchschnittlich beträgt die GRZ inkl. der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ca. 0,30, wobei der Minimalwert 0,26 und der Maximalwert 0,57 beträgt.

Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können zusätzlich auf den Grundstücken errichtet werden, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5. Mittels Baugrenzen, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen sowie den grünordnerischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Versiegelung begrenzt ist. Ein im Bestand bereits erhöhter Gesamt-GRZ-Wert von 0,57 eines Grundstückes entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die zulässigerweise errichteten Anlagen besteht jedoch Bestandsschutz. Bei Neuplanungen ist die festgesetzte Gesamt-GRZ zu beachten. Zusätzlich würde ein Vorhaben die Gesamt-GRZ deutlich überschreiten, ein Wert von 0,64 würde erreicht werden. Diese Planung entspricht jedoch nicht dem Gebietscharakter sowie den Planungszielen der Marktgemeinde. Die überwiegende Mehrheit der Grundstücke im Planungsgebiet weist eine deutlich niedrigere Gesamt-GRZ auf. Ferner ist für das Grundstück mit einer erhöhten Gesamt-GRZ von 0,57 festzustellen, dass eine Beschränkung der Gesamt-GRZ gegenüber dem Bestand festgesetzt wird. Mit Erhöhung der zulässigen GRZ für Hauptgebäude (sog. GRZ I) wird eine bauliche Erweiterung jedoch eingeräumt und ermöglicht, von einer unverhältnismäßigen Beschränkung ist nicht auszugehen.

#### Zulässige Wandhöhe

Unter Berücksichtigung der bisher gültigen Festsetzungen (höchstens zwei Vollgeschosse, max. Außenwandhöhe von 6,5 m über Gelände) sowie auf Grundlage der Analyse der Bauakten zur Erfassung der bestehenden Wandhöhen wurde die geplante Höhenentwicklung des Plangebiet abgeleitet. Im Bestand sind Wandhöhen von 4,8 bis 6,5 m über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens vorhanden. Nahezu alle Gebäude weisen einen Sockel auf, welcher bei einem Gebäude 1,1 m beträgt, i.d.R. jedoch bei ca. 30-40 cm liegt. Die Wandhöhen über Gelände betragen durchschnittlich 6,2 m, der Maximalwert liegt bei ca. 6,7 m.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen und im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bebauung erforderlichen Sockelhöhen wird zur homogenen Höhenentwicklung des Plangebiets die Wandhöhe über der Straßenhöhe festgesetzt. Die Sockelhöhe der Bestandsgebäude variiert gemäß Bauakten deutlich. Mit der Festsetzung der Wandhöhe i.V.m. der Dachneigung wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert und der prägende Charakter

des Gebietes bewahrt. Ferner wird die Wandhöhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen begrenzt. Dies trägt zur Einbindung dieser Nebengebäude in die umgebende Bebauung bei.

#### Anzahl der Wohnungen

Mittels Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird eine standortangepasste Bebauung gesteuert. Der Bestand wird entsprechend berücksichtigt.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an den bisher festgesetzten Baugrenzen gemäß Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung. Es erfolgen lediglich geringfügige Anpassungen. Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern erreicht. Eine bereits vorhandene Grenzbebauung wird als Ausnahme aufgenommen. Zur flexiblen Bebauung ist für untergeordnete Anbauten eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen definiert. Die Geltung der Abstandsflächenregelung wird nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

#### **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Markt-gemeinde Schliersee. Die Lage von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird festgesetzt, eine flexible Anordnung im Bereich entlang der Erschließungsstraße wird jedoch ermöglicht. Die rückwärtigen Freibereiche der privaten Grundstücke sind freizuhalten und tragen dem Erhalt des vorhandenen Charakters des Quartiers bei. Ebenso sind die vorhandenen Eingrünungsstrukturen entlang der Perfallstraße im Süden des Plangebiets zu erhalten, dahingehend sind diese Bereiche frei von Garagen, Carports und Stellplätzen zu halten. Tiefgaragen sind im Hinblick der ungeeigneten Bodenverhältnisse mit einer bedingt geeigneten Bebaubarkeit (siehe Punkt 4.3.1) unzulässig.

Die bisher unzulässigen Nebenanlagen werden mit gegenständlicher Änderung unter Berücksichtigung einer Größenbegrenzung allgemein zulässig. Bereits vorhandene Nebenanlagen werden dadurch gesichert sowie eine übermäßige Versiegelung durch Nebenanlagen vermieden.

#### **5.6 Bauliche Gestaltung**

Die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Perfallstraße“, genehmigt am 20.04.1977, inklusive der 1. bis 5. Änderung getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden mit gegenständlicher 6. Änderung nicht mehr festgesetzt. Maßgebend für die Gestaltung von Bauvorhaben ist nun die Gestaltungssatzung der Markt-gemeinde Schliersee.



## 5.7 Verkehr und Erschließung

### 5.7.1 Verkehrserschließung

Der im Bestand vorhandene Ludwig-Bachhofer-Weg inklusive dem dort vorhandenen Grünbereich zur Gliederung des Verkehrsraums wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücke sind verkehrlich und technisch bereits erschlossen - Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

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 6,9 m nicht gegeben.

### 5.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

### 5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Bei Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Abstand zwischen Grundwasser und Geländeoberfläche einzuhalten.

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

## 5.8 Grünordnung und Artenschutz

### 5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durchgrünt, Bäume und Sträucher sind zum Erhalt des Ortsbildes zum Erhalt festgesetzt. Der Fortbestand wird durch eine flächenbezogene Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen mit festgesetzter Pflanzqualität gesichert. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.



Die Auswirkungen durch Versiegelung von Böden werden durch die festgesetzte wasser-durchlässige Ausbildung von Stellplatzflächen minimiert. Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch Begrenzung von Aufschüttungen erreicht. Aufschüttungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Schliersees sind zum Erhalt des Rückhalteraums unzulässig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands sind Abgrabungen unzulässig. Ferner ermöglicht die sockellose Ausführung von Einfriedungen die Durchlässigkeit für Kleintiere.

#### 5.8.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

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

Der Marktgemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

### 5.9 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt einerseits teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) der Schlierach (Ermittlungsdatum: 25.06.2015) und andererseits teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) des Schliersees (Ermittlungsdatum: 14.07.2017). Die betroffenen Flächen befinden sich im Süden und Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bei gegenständlicher 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Perfallstraße“ kann gemäß § 78 Abs. 3 WHG festgestellt werden,

- dass die festgesetzten Bauräume in etwa den bereits rechtsverbindlichen Baufenstern entsprechen, es werden keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen. Es handelt sich um lediglich wenige Baufenster, die teilweise innerhalb der Überschwemmungsgebiete liegen. Es entstehen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger.
- dass eine Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes nicht ausgelöst wird.
- dass mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben gewährleistet wird.

Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist für das Gebiet südlich der Bahnstrecke Schliersee – Bayrischzell der Bemessungshochwasserstand des Überschwemmungsgebiets des Schliersees maßgebend. Das Überschwemmungsgebiet der Schlierach wird aufgrund der nahezu identischen Abgrenzung daher nicht als nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

Für die Errichtung von Einzelbauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmte Voraussetzungen erforderlich, die in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Insbesondere ist Retentionsraum, der über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus verloren geht, auszugleichen.

Der Bau neuer Gebäude in Überschwemmungsgebieten stellt immer eine Erhöhung des Schadenspotentials dar. Zudem ist – insbesondere auch infolge der Klimaänderung – mit einer steigenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen. Diese führen dazu, dass sich Oberflächenwasser auch ohne ein Hochwasser im angrenzenden Gewässer flächig im Gelände ansammelt. Im Bereich des Bebauungsplans sind sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten.

Eine hochwasserangepasste Errichtung von Gebäuden wird mittels Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens einschließlich sämtlicher Öffnungen an Gebäuden mindestens 25 cm über dem Bemessungshochwasserstand (HQ<sub>100</sub>) des Schliersees sowie der wasserdichten und auftriebssicheren Ausführung von Gebäuden und Gebäudeteilen erreicht.

Darüber hinaus können auch außerhalb des Überschwemmungsgebiets Schäden durch Überschwemmungen auftreten. Diesbezüglich ist ebenso das Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub> des Schliersees, HQ<sub>1000</sub>) als nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

### 5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Teile des Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) der Schlierach (Ermittlungsdatum: 25.06.2015) bzw. innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) des Schliersees (Ermittlungsdatum: 14.07.2017) im Sinne von Retentionsflächen. Jedoch werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen, die festgesetzten Bauräume entsprechen in etwa den bereits rechts-

verbindlichen Baufenstern. Von einer negativen Beeinträchtigung durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht auszugehen.

### 5.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzungen</b>	<b>ca. Flächenangabe in m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün)	1.463
Reines Wohngebiet	10.972
<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.435</b>

Markt

Schliersee, den .....

.....  
Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

