

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 91

Miesbacher Straße/ Bahnhofstraße

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

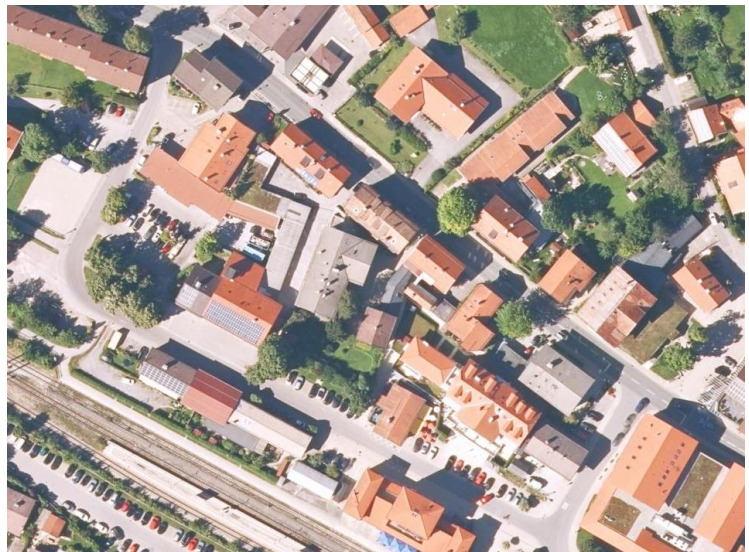
QS: goe

Aktenzeichen

SLS 2-04

Plandatum

31.05.2022 (Entwurf) VORABZUG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	Erschließung	4
	2.3 Flora/ Fauna.....	4
	2.4 Denkmäler.....	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
5.	Planinhalte	6
	5.1 Art der baulichen Nutzung	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
	5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
	5.4 Bauliche Gestaltung	7
	5.5 Verkehr und Erschließung	8
	5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	9
	5.7 Altlasten, Bodenschutz	10
	5.8 Flächenbilanz	11
6.	Alternativen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Zielsetzung der Marktgemeinde Schliersee ist es, die gewachsenen Strukturen und das Ortsbild an dieser zentralen Stelle des Hauptortes Schliersee zu erhalten und zu stärken. Dazu gehören die Sicherung der erdgeschossigen gewerblichen Nutzung sowie die Erhaltung eines gleichwertigen Nebeneinanders von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Nicht kerngebietstypische Nutzungen sollen hingegen ausgeschlossen werden. Auslöser hierzu sind verschiedene Anfragen zur Umnutzung von erdgeschossigen Ladengeschäften. Daher hat sich die Marktgemeinde Schliersee entschlossen, für vorliegenden Planbereich südlich der Miesbacher Straße und nördlich der Bahnhofstraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um hier geeignete Regelungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu treffen und gleichzeitig nicht unverhältnismäßig in die historisch gewachsene Struktur einzugreifen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Schliersee, nördlich des Bahnhofs. Es weist eine Größe von insgesamt ca. 1,25 ha auf. Es wird im Norden durch die Miesbacher Straße, im Osten durch die Werner-Bochmann-Straße und im Süden und Westen durch die Bahnhofstraße begrenzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.2022

2.2 **Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Schliersee direkt im Nahbereich des Bahnhofs. Die Nutzungen sind demnach entsprechend heterogen. Es gibt eine Bäckerei mit Café, ein Hotel mit Ferienwohnungen, kleinere Gewerbebetriebe, Wohnnutzungen, aber auch die Bergwacht und die Feuerwehr sowie der gemeindliche Wertstoffhof befinden sich im Plangebiet. Die Gebäudetypen sind mit kleineren Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und größeren Gebäudekomplexen wie dem Hotel Alpenrose entsprechend als vielfältig zu beschreiben.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch vollständig über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Über den Bahnhof Schliersee besteht eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen Schienenverkehr und auch an zahlreiche Buslinien.

2.3 **Flora/ Fauna**

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 und werden im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren erteilt. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein bereits vollständig bebautes Gebiet, welches planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist daher nicht erforderlich.

2.4 **Denkmäler**

2.4.1 *Bodendenkmäler*

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

2.4.2 *Baudenkmäler*

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler vorhanden, die durch vorliegende Planung tangiert werden könnten.

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 nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 sind die Flächen des Plangebiets Mischgebietsflächen sowie Flächen für die Feuerwehr dargestellt.

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



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage Plangebiet in blau, ohne Maßstab

4. **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die vielfältige Nutzungsstruktur des Gebiets zu erhalten und zu sichern. Das Gebiet zeichnet sich durch die zentrale Lage in Bahnhofsnähe aus und ist durch die Lage an der Miesbacher Straße und am Bahnhof in seiner Nutzungsstruktur geprägt.

Im Plangebiet befinden sich Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen, sowie Gemeinbedarfsflächen und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zueinander. Diese gewachsenen Strukturen langfristig zu erhalten und zu sichern, ist städtebauliches Planungsziel der Marktgemeinde Schliersee.

Selbstverständlich ist Druck auf den Wohnungsmarkt auch im Markt Schliersee deutlich zu spüren, dies gilt umso mehr im in gegenständlichen, zentral gelegenen Gebiet. Hier sollen, nach Wunsch der Eigentümer bestehende gewerbliche Flächen zu Wohnnutzungen umgewidmet werden.

Gerade das Bahnhofsumfeld nimmt jedoch für touristische Nutzungen eine bedeutende Rolle ein, da es für ankommende Touristen das erste Bild des Ortes darstellt. Umso wichtiger erachtet es die Marktgemeinde Schliersee, hier eine der Bedeutung angemessene Nutzungsmischung zu erreichen und die erdgeschossigen, gewerblichen Nutzungen wie z.B. Ladengeschäfte oder gastronomische Nutzungen zu erhalten.

Ferner soll entlang von Ortsdurchfahrtsstraßen wie der Miesbacher Straße einer Verödung der Erdgeschosszone durch Sicherung der Nutzungsstruktur für gewerbliche Nutzung wie z.B. durch Ladengeschäfte entgegengewirkt werden. Daher ist es ein zentrales Ziel des gegenständlichen Bebauungsplans, die Nutzungsstruktur horizontal zu gliedern und somit die Wohnnutzung entlang der Haupterschließungsstraßen auf die Obergeschosse zu konzentrieren.

Zusätzlich befindet sich die Feuerwehr der Marktgemeinde Schliersee im Plangebiet. Dieser Standort soll gesichert und langfristig weiterentwickelt werden.

5. **Planinhalte**

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

An der süd-westlichen Ecke werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung und gemäß der im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietskategorie Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungsdienste sowie Wertstoffhof festgesetzt.

Das Mischgebiet unterteilt sich in die Teilbereiche MI 1 und MI 2.

Im MI 1 sind gemäß § 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht den Entwicklungszielen des Gebiets. Insbesondere Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die zu Beeinträchtigungen der Umgebung durch nächtlichen Lärm und das entsprechende Klientel führen können. Hierfür liegen geeigneter Standorte im Gemeindegebiet vor.

Im MI 2 sind die zulässigen und unzulässigen Nutzungen analog zum MI 1. Jedoch nimmt das MI 2 eine horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO vor. Im MI 2 sind Wohnnutzungen nur in den Obergeschossen zulässig, so dass die erdgeschossigen Zonen der Gebäude den übrigen zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Dies soll die Belebung des Straßenraums in diesem zentral gelegenen Bereich entlang der Hauptstraßen und im Bahnhofsumfeld sichern und erhalten.

Im Süd-Westen des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 341/2, Gemarkung Schliersee, die Feuerwehr sowie im nördlichen Bereich des Grundstücks der Wertstoffhof. Dieser Standort soll langfristig für die Feuerwehr gesichert werden. Um eine Weiterentwicklung dieses Standortes zu ermöglichen, ist zusätzlich das Grundstück mit der Flurnummer 314/70, Gemarkung Schliersee, als Gemeinbedarfsfläche mitaufgenommen worden. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Marktgemeinde Schliersee und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Der Standort des Bayerischen roten Kreuzes befindet sich auf Flurnummer 314/67 und ist ebenfalls Teil der Gemeinbedarfsfläche.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die Beurteilung dieser Punkte richtet sich nach § 34 BauGB.

Zudem gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Süden des Plangebiets entlang der Bahnhofstraße befindet sich auf Grundstück mit der Flurnummer 314/9 ein Parkstreifen, der auch als solcher langfristig zur Verfügung stehen soll. Daher wird hier eine Festsetzung als Fläche für Stellplätze mitaufgenommen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden nicht getroffen. Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee in der jeweils gültigen Fassung.

5.5 **Verkehr und Erschließung**

5.5.1 *Verkehrerschließung*

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich bereits um ein bereits bebautes, über die bestehenden Straßen vollständigverkehrlich und technisch erschlossenes Gebiet. Festsetzungen hierzu sind daher nicht getroffen.

5.5.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen.

Löschwasserversorgung: Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko, wie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in *Abhängigkeit von der baulichen Nutzung* und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Dies ist in den nachfolgenden Ingenieurplanungen zu berücksichtigen. Da sich durch die Planung gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Veränderungen ergeben, ist davon auszugehen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ausreichend ist.

5.5.3 *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 belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt).

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.

5.5.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt über die bestehenden Straßen.

5.6 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.6.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen, zentralen, bereits vollständig bebauten Bereich. Grünstrukturen sind nur wenig vorhanden und beschränken sich auf kleinere, straßenbegleitende Bestandsbäume und Gehölze.

Offene Stellplätze sind ausschließlich mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Der Bebauungsplan enthält zudem als Hinweis eine Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten sowie Hinweise zum Umgang mit Bestandsbäumen bei baulichen Maßnahmen.

5.6.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Es ist kein Ausgleich zu erbringen.

5.6.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist zu vermeiden, dies liegt im gegenständlichen einfachen Bebauungsplan in der Verantwortung der Bauherren, da kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird. Im Zweifel ist vorab von geplanten Baumaßnahmen die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt zu kontaktieren.

In Bezug auf die potenziell betroffene Artgruppe der Brutvögel besteht eine wirkungsvolle Maßnahme darin, Gehölze nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraums (nach dem 30.09. und vor dem 1.3.) zu fällen. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Fortpflanzungsstätten beschädigt oder zerstört werden und Jungtiere verletzt bzw. getötet werden. Hierzu enthält der Bebauungsplan einen Hinweis. Zudem ist ein Hinweis auf die insektenfreundliche Beleuchtung der Straßenräume und Freiflächen enthalten. Vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sind diese auf Besatz z.B. durch Brutvögel oder Fledermäuse zu begutachten. Auch hier empfiehlt sich eine artabgestimmte Bauzeitenregelung.

5.6.4 *Klimaschutz, Klimaanpassung*

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

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu be-

rücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

5.7 Altlasten, Bodenschutz

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

uern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 12.450 m². Davon sind 1.677 m² der öffentlichen Verkehrsfläche zuzurechnen. Die restlichen 10.773 m² sind Mischgebietsflächen.

6. Alternativen

Es handelt sich bei vorliegender Planung um einen einfachen Bebauungsplan in einem bereits vollständig bebauten Gebiet. Der Plan enthält keine Festsetzungen die neues Baurecht begründen, sondern ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Daher wurde keine Standortalternativenprüfung durchgeführt.

Marktgemeinde Schliersee, den

.....

Franz Schnitzenbaumer (Erster Bürgermeister)