

Markt

Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 1

Nagelspitz-/Breitensteinstraße

3. Änderung

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 2-17

Plandatum

12.09.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.4	Bodenschutz.....	6
3.5	Verfahren und Auslegungsfrist.....	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage, Nutzungen, Eigentumsverhältnisse.....	7
4.2	Erschließung.....	8
4.3	Flora/ Fauna.....	8
4.4	Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit.....	9
4.5	Denkmäler.....	9
4.6	Wasser.....	9
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
5.5	Bauliche Gestaltung.....	12
5.6	Verkehr und Erschließung, Brandschutz.....	12
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	13
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.9	Flächenbilanz.....	14
6.	Alternativen	14
7.	Verwirklichung der Planung	15
Anlage 1	Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Frank + Bumiller + Kraft, Grundbauingenieure VBI GmbH, Proj. Nr. 39068G vom 17.06.2023, München	

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Nagelspitz- / Breitensteinstraße“ sind die Anträge mehrerer Eigentümer, welche einen gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan geänderten Bedarf an Wohnraum und Stellplätzen erkennen lassen. Die Marktgemeinde Schliersee begrüßt die Absicht Wohnraum, vorrangig für Familien, herzustellen und macht sich die Planung zu eigen. Sie erkennt den Änderungsbedarf des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans an.

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 verträglichen Nachverdichtung zugeführt werden. Das vorhandene und prägende Ortsbild soll dabei erhalten und weiterentwickelt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Die Neubebauung soll sich gestalterisch in die nähere Umgebung einfügen. Dies wird durch die Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee gesichert. Mit der gegenständlichen Änderung wird es ermöglicht, auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1622/3, Gemarkung Schliersee ein weiteres Einzelhaus im straßenabgewandten Grundstücksteil zu errichten.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1622/1, Gemarkung Schliersee wird das Baufenster so angepasst, dass eine flexiblere Bebauung möglich ist und zusätzlich auch außerhalb des Bauraums Carports entstehen können. Das vorhandene Bau-recht wird dadurch geringfügig erhöht.

Ebenso wird auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1617/5, Gemarkung Schliersee die Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraums, innerhalb einer dafür festgesetzten Fläche ermöglicht. Dieser soll so angeordnet werden, dass die faktische Bau-linie zur Nagelspitzstraße hin gewahrt wird.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) liegt der Markt Schliersee im all-gemeinen ländlichen Raum und innerhalb der Zone A des Alpenplans. Bei vorliegen-dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung eines Baugrundstückes nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schlier-see mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 handelt es sich beim Plange-biet um ein Reines Wohngebiet.

Mit der gegenständlichen 3. Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit gefolgt.

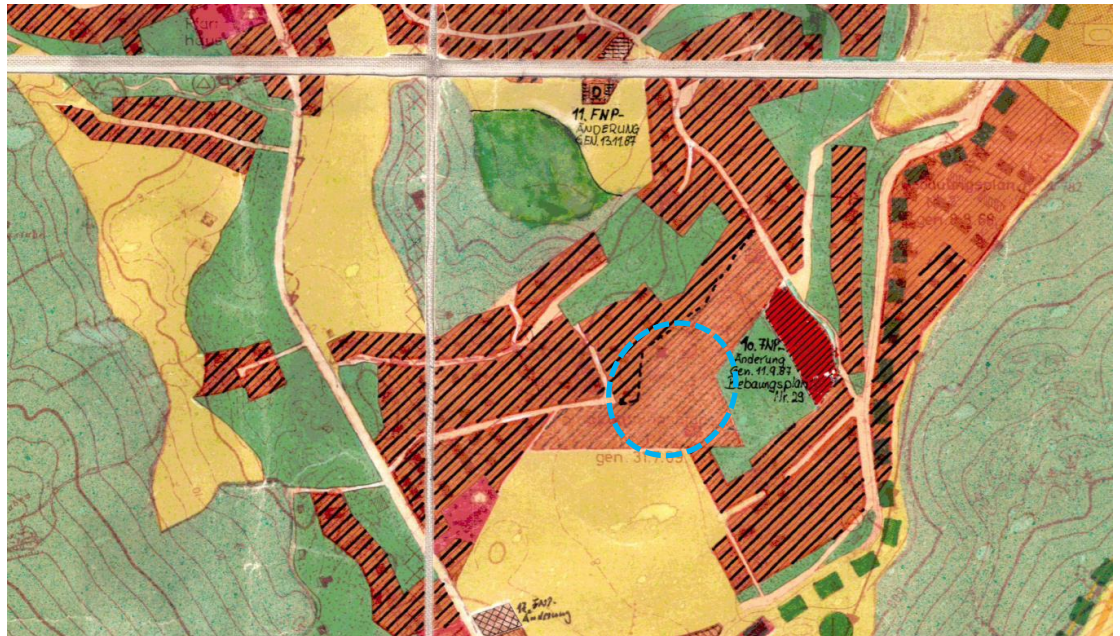


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Lage des Plangebiets (blauer Kreis), ohne Maßstab



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Planzeichenerläuterung (Ausschnitt), ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Bisher ist für das Plangebiet der Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 des Marktes Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstrasse, rechtsverbindlich seit dem 22.09.1969 (genehmigt am 31.07.1969, Landratsamt Miesbach, Nr. III73 610-4/67(21) ku/sp und von der Regierung von Oberbayern, Nr. II 2 a – IV B – 6011/2 rechtsverbindlich. Einzelne Festsetzungen (§ 4 Maß der baulichen Nutzung und § 5 Bauweise) des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 des Marktes Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstrasse, i.d.F. vom 08.03.1967 (genehmigt am 26.09.1967 von der Regierung von Oberbayern, Nr. II/2 b – IV B7 – 15500 gg 23) galten stets fort. Anzuwenden war dabei die BauNVO von 1968. Am 14.01.1997 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.1996 in Kraft.

Folgende Kernfestsetzungen sind Inhalt des bisherigen Bebauungsplanes mit seinen 2 Änderungen:

- Reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Mittlere Gebäudehöhe an der Traufseite von 6,0 m
- Mindestgröße der Grundstücke
- Unzulässigkeit bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
- GRZ 0,2, nicht mehr als 280 qm Grundfläche / GFZ 0,3
- Abmessungen der Hauptgebäude (Länge 22 m, Breite 13 m)
- Zwei Vollgeschosse
- Baufenster mittels Baugrenzen
- Satteldach als Dachform mit einer Dachneigung von 14° bis 20°
- Firstrichtung in Ost- West – Richtung verlaufend
- Garagen nur an Hauptgebäude angebaut zulässig
- Erhalt größerer Baumbestände

Mit gegenständlicher 3. Änderung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan, der Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 des Marktes Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstraße und die 2. Änderung, außer Kraft und wird innerhalb des Geltungsbereich durch die gegenständliche 3. Änderung vollständig ersetzt.

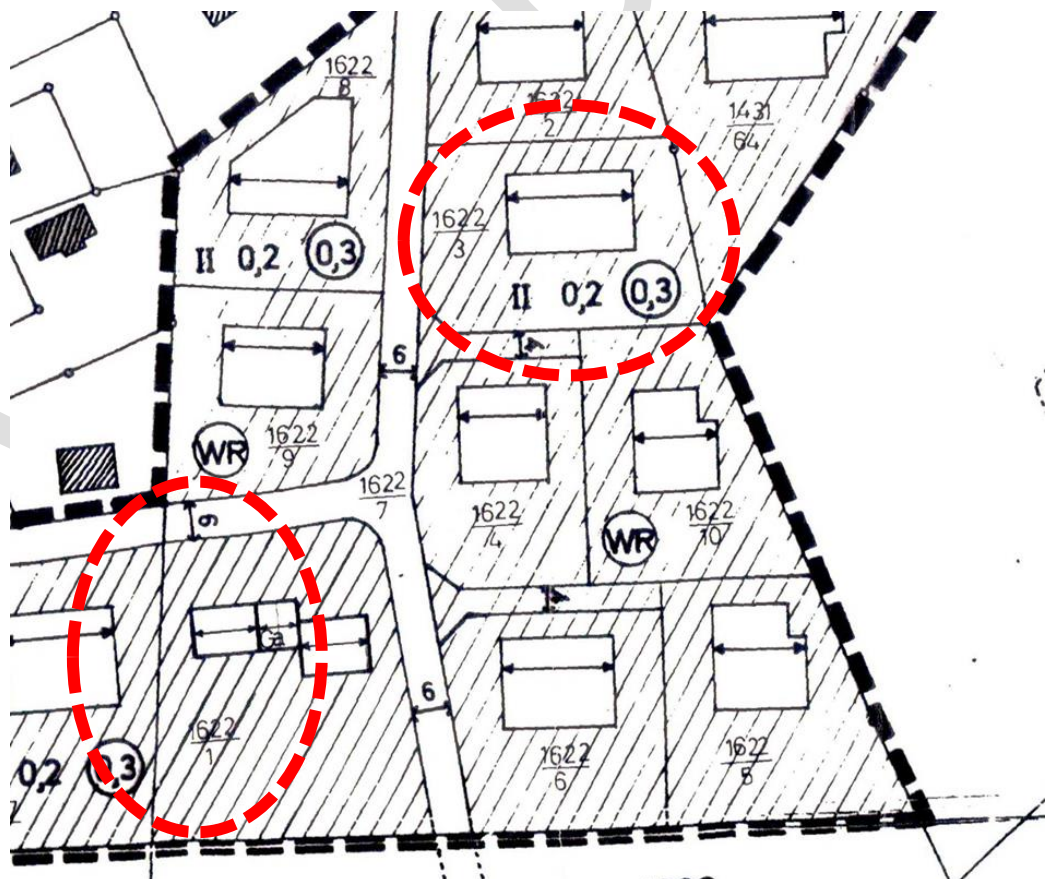


Abb. 3: Ausschnitt der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 des Marktes

Schliersee für das Gebiet zwischen der Nagelspitz- und Breitensteinstraße mit Lage der Änderungsbereiche der 3.Änderung, ohne Maßstab

3.4 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Marktgemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Neuhaus insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung erkennt im gegenständlichen Plangebiet ein Nachverdichtungspotenzial, eine kurzfristige bauliche Nutzung ist zu erwarten.

Die Maßnahme der Innenentwicklung, reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – z.B. landwirtschaftlich genutzter Böden. Die Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.5 Verfahren und Auslegungsfrist

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

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

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

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wird mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, voraussichtlich beinhaltet das Planvorhaben keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Plangebiet

4.1 Lage, Nutzungen, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 1622/3, 1622/1 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1617/5, alle Gemarkung Schliersee, und hat eine Größe von ca. 2.625 qm. Das Flurstück Nr. 1622/3 liegt auf einer Höhe von ca. 791,1 m ü NHN an der Straße „Davidfeld“ und fällt im hinteren Grundstücksbereich auf ca. 790,2 m ü NHN ab. Die Grundstücke 1622/1 und 1617/5 liegen an der Nagelspitzstraße auf einer Höhe von ca. 792 m ü NHN und steigen im südlichen Bereich auf knapp 793 m ü NHN an.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2023

Das Grundstück 1622/3, Gmkg Schliersee ist mit einem Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut, die Garage schließt nördlich an das Hauptgebäude an. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Das Grundstück 1617/5, Gmkg Schliersee ist mit einer

Doppelhaushälfte bestanden, das Grundstück 1622/1, Gmkg Schliersee ist unbebaut. Alle Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4.2 Erschließung

Alle für die Bebauung vorgesehenen Flächen können über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Davidfeld und Nagelspitzstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 9555 und 9562 an der Haltestelle Josefstal Abzw. Nagelspitzstr., Schliersee (06:41 Uhr bis 17:38 Uhr, 11 An- und Abfahrten pro Tag), in rd. 450 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

4.3 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutz des Spitzingsees und seiner Umgebung“ (LSG-00060.01). Das Natura 2000-Gebiet liegt in etwa 530 m Entfernung östlich an die Spitzingstraße an.

Kartierte und gesetzl. gesch. Biotop liegen westlich und nördlich an. Bei den nächstgelegenen Biotopen der Biotopkartierung (Alpen) handelt es sich um einen „Feuchtkomplex am Südrand von Neuhaus“ (Biotop-Nr.: A8337-0145) in etwa 150 m Entfernung und das Biotop: „Kalkmagerrasen Neuhaus (2 Teilflächen)“ (Biotop-Nr.: A8337-0144) in etwa 300 m Entfernung.

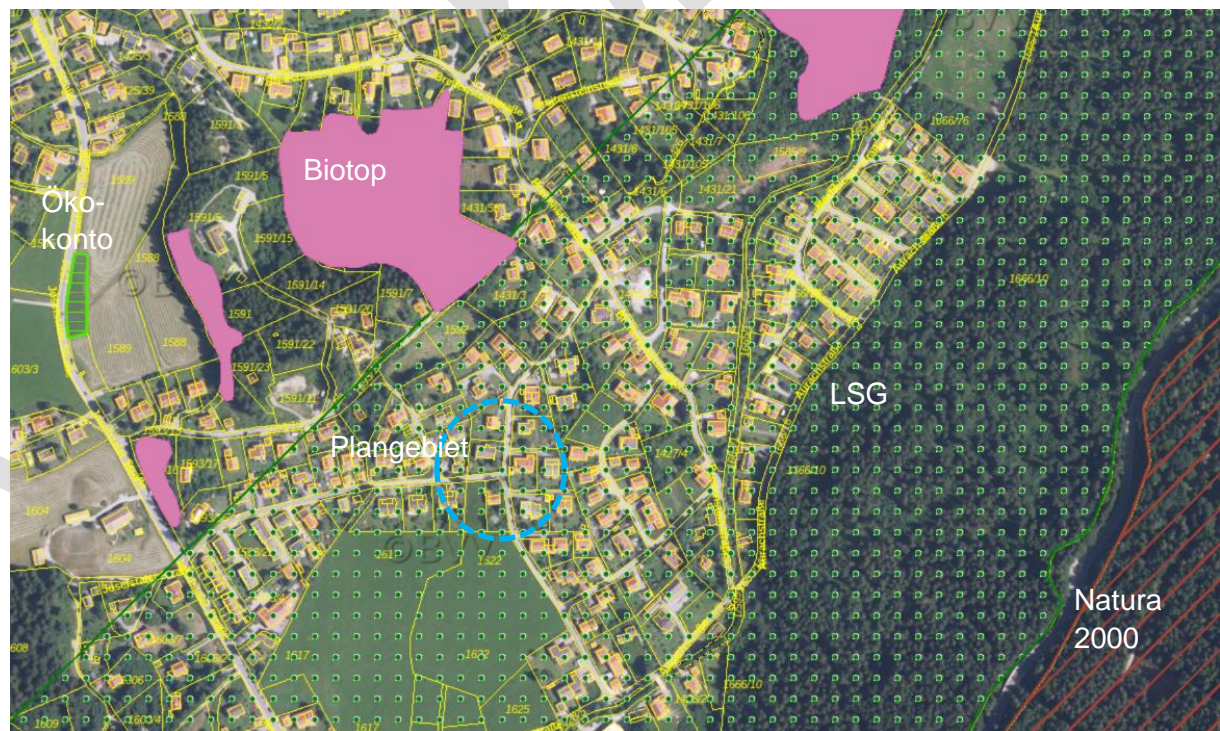


Abb. 5 Lage des Plangebiets (blauer Kreis), Biotopkartierung Alpen (rot schraffiert), LSG (grün gepunktet), Natura 2000-Gebiete (rot und grün schraffiert), Ökokontoflächen (hellgrün schraffiert), ohne Maßstab, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11/2019

4.4 Bodenaufbau, Versickerungsfähigkeit

Für das Plangebiet wurde ein Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt von Frank + Bumiller + Kraft, Grundbauingenieure VBI GmbH, Proj. Nr. 39068G vom 17.06.2023, München.

Demzufolge ist mit einem hohen Grundwasserstand und geologischem Schichtenwasser zu rechnen. Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen. Auf dem Baugelände kann Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur bedingt versickern und fließt überwiegend oberflächlich oder als Schichtwasser in den nichtbindigen (kiesigen) Bereichen in geringer Tiefe ab.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück alternativlos ist, sind entsprechend groß dimensionierte Versickerungsanlagen zu planen und zu bemessen.

Da nicht alle Vorgaben der DWA M 138 eingehalten werden können, ist es erforderlich, für die Versickerung einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miesbach zu stellen.

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

4.5 Denkmäler

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

4.6 Wasser

4.6.1 Grundwasser, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Dürnbach (HQ₁₀₀) aber innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Dürnbach.



Abb. 6 Lage des Plangebiets (roter Kreis), Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (hellblau) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 (dunkelblau) ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2023

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich in, als Risikogebieten erfassten Gebieten, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes festzustellen und die negativen Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen.

Es ist demnach mit einem hohen Grundwasserstand und geologischem Schichtenwasser zu rechnen. Es ist ein besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu legen, da die anstehenden Böden überwiegend nur eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen. Dies gilt für die Dachentwässerung als auch für die Entwässerung von befestigten Flächen. Es wird auf das Hydrologische Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, erstellt von Frank + Bumiller + Kraft, Grundbauingenieure VBI GmbH, Proj. Nr. 39068G vom 17.06.2023, München, verwiesen.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück im Plan-

gebiet gemäß Gutachten alternativlos ist, sind entsprechend groß dimensionierte Versickerungsanlagen zu planen und zu bemessen.

Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden.

Da nicht alle Vorgaben der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ eingehalten werden können, ist es erforderlich, für die Versickerung einen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat samt Miesbach zu stellen.

Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) wird hingewiesen. Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Baugebietstyp wird mit gegenständlicher Bebauungsplanänderung nicht geändert. Es wird weiterhin ein Reines Wohngebiet festgesetzt, da die besondere Nutzung im Bestand erhalten bleiben soll. Ein Anlass zur Lockerung der Nutzungsbeschränkung wird nicht erkannt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundfläche (GR) je Bauraum festgesetzt. Das vorhandene Baurecht wurde mit einer GRZ von 0,2 in der 2. Änderung des Plans definiert. Für das Grundstück mit der Flurnummer 1622/3 wäre somit eine GR von 256 m² zulässig gewesen. Die nun festgesetzte GR beträgt insgesamt 280 m² und wird auf 2 Bauräume aufgeteilt. Es findet somit eine moderate Erhöhung der GRZ statt. Für das Grundstück mit der Flurnummer 1622/1 ist ebenfalls im Rahmen der 2. Änderung des Plans eine GRZ von 0,2 für zulässig erklärt worden, allerdings konnte diese aufgrund des eng gefassten Bauraums nicht realisiert werden. Der Bauraum für Hauptgebäude ließ eine Grundfläche von ca. 85 m² zu. Im Rahmen der 3. Änderung wird nun der Bauraum weiter gefasst und eine höchstzulässige Grundfläche von 160 m² festgelegt. Somit findet auch hier eine maßvolle Nachverdichtung statt.

Überschreitung der in §19(4) BauGB genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig und schaffen somit einen gewissen Spielraum zur Umsetzung der Erschließung der Grundstücke.

Um die Dichte angemessen zu begrenzen sind pro Einzelhaus 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zugelassen.

Die Wandhöhe darf maximal 6,35 m betragen. Im Ursprungsbebauungsplan war eine Wandhöhe von 6 m bei zwei Vollgeschossen zugelassen. Um dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen muss die Oberkante Fertigfußboden mindestens 0,25 m über dem natürlichen Gelände liegen. Um dennoch zwei Vollgeschosse realisieren zu können, wird die zulässige Wandhöhe auf 6,35 m festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels vermaßten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Sicherung von nicht versiegelten, begrünten Grundstücksflächen im Südteil des Plangebietes zu erhalten. Carports sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso verhält es sich mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, welche bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten. Um die deutliche Unterordnung zu den Hauptgebäuden zu gewährleisten wird die maximal zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen auf maximal 3 m begrenzt.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach der Gestaltungssatzung des Marktes Schliersee und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Somit ist eine Integration von Neubauten in das erhaltenswerte Ortsbild des OT Neuhaus gewährleistet.

5.6 Verkehr und Erschließung, Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich 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 Beschränkung der Wandhöhen auf 6,35 m nicht gegeben.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durchgrünt, Bäume und Sträucher sind aus Gründen 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 wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten minimiert. Ferner ermöglicht die sockellose Ausführung von Einfriedungen die Durchlässigkeit für Kleintiere.

5.7.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Erhalt von Baumstandorten bzw. Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung</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</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<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 Nachverdichtung neben einem vorhandenen Gebäudebestand, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-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 CO₂-Emissionen</p>

5.9 Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	2.624 qm
Baufläche/ private Baugrundstücksfläche	2.624 qm
Grundfläche	440 qm

6. Alternativen

Alternativ wurde für das Grundstück Flurnummer 1622/3, Gmgk Schliersee geprüft, ob ein Anbau an das Bestandsgebäude und damit Umbau zum Mehrfamilienhaus möglich ist. Als Vorteil wäre hier die gegenüber der Herstellung von 2 Einzelhäusern flächensparende Gewinnung von Wohnraum zu nennen. Da dies zu einem in der näheren Umgebung unüblich großen Gebäude führen würde und die Nachfrage derzeit nach freistehenden Einzelhäusern besonders groß ist, wurde davon abgesehen.

7. Verwirklichung der Planung

Es sind nachfolgende ingenieurtechnische Planungen bzw. Genehmigungen, für die der Bebauungsplan die bodenrechtlichen Voraussetzungen schaffen, notwendig:

- Sickertest
- Entwässerungskonzept bzw. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, LRA Miesbach

Markt

Schliersee, den

.....
Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer