

<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Marktgemeinderates</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.</p>	<p>26.07.2022 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 01</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15:1 "Stolzenbergstraße"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange; Auslegungsbeschluss</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Planfertiger des Bebauungsplanentwurfs, Herrn Christoph Rickert vom Büro Wüstinger + Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH. Herr Rickert stellt den bisherigen Werdegang dar und informiert über die aktuelle Planfassung. Herr Rickert weist darauf hin, dass insbesondere die Betriebsbeschreibung konkretisiert wurde und damit präzise Vorgaben enthält.

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von 6 Personen Stellungnahmen eingegangen. Bürger 1 (Stellungnahme vom 23.02.2021)

Als in Neuhaus, im Gasthof Post meines Urgroßvaters Terofal geborener Mitbürger, der hier zur Volksschule und in Tegernsee in die Oberschule gegangen ist, mache ich mir Sorgen um das Bauvorhaben in der Stolzenbergstraße. Die geplante sehr massive Bebauung auf diesem Gelände, mit dem für diese Größe beengtem Umfeld passt einfach nicht in die schöne Landschaft des Schliersees.

Da bekommt man Alpträume, wenn man sich die geplanten Baukörper ansieht. Die Wuchtigkeit, die Länge und die Höhe der Gebäude sind einfach nicht zu glauben. Offensichtlich will Schliersee gerne ein größeres Hotel haben, um mehr Fremdenverkehr anzuziehen. Die eventuell guten Gründe dafür sind nach meiner Information noch nicht öffentlich dargestellt. Man hat aber oft den Eindruck, dass Schliersee schon jetzt vom Fremdenverkehr sehr oft überrannt wird. Die Einheimischen werden hier teilweise schon sehr massiv, was es zuletzt bis in die großen Medien geschafft hat. Oftmals auch peinlich.

Eine Sorge bereitet hier auch die fehlende Infrastruktur an Geschäften, guten Restaurants und Freizeiteinrichtungen bei schlechtem Wetter. Das derzeitige Ortsbild von Schliersee mit den vielen leerstehenden Geschäften spricht (negativ) für sich selbst. Sollte nicht zunächst hier Verbesserung erfolgen, bevor man ein großes Hotel plant? Sollte es aber gute Gründe geben, für ein Hotel dieser Größe bleibt die Frage ob es nicht andere, besser geeignete Grundstücke in Schliersee gäbe. Beispielsweise das große, freie Grundstück gegenüber dem Wertstoffhof in Neuhaus (Inhaber Franz Leitner), oder sogar auf einem der Grundstücke gegenüber der Spitzingstraße. Hier könnten wir sogar selbst relativ große Grundstücke anbieten, die noch aus der Zeit von Xaver Terofal in unserem Besitz sind. Dort wäre ausreichend Platz für ein großes, modernes Hotel in bester Lage.

Ich hatte viele Jahre Kontakt mit dem Immobilienverwalter der ARAG, der die Stolzenbergstraße gehörte. Sein Angebotspreis war immer 2,3 Mio Euro für diese 12.000 m², natürlich verbunden mit der Auflage der Gemeinde und einem genehmigten Bebauungsplan von etwa 1984 für ein Hotel entlang der Straße. Der Preis hatte sich nie geändert, bis der Gemeinderat das neue Gesundheitshaus Projekt wohlwollend betrachtet hatte. Dann stieg die Stuttgarter Firma ein und der Preis hat sich auf 2,7 Mio erhöht. Das ist aber noch immer etwa nur 1/4 des Wertes dieses Grundstücks, wenn es eine Baugenehmigung bekommt. Siehe zuletzt Waldschmidtstraße, wo für etwa 7000 m² bebaubare Fläche etwa 5,6 Mio bezahlt wurden. Sicher nicht in der gleich guten Lage wie die Stolzenbergstrasse. Das bedeutet, dass eine Firma mit Sitz in Stuttgart, die eine Stolzenbergstrasse GMBH (in Stuttgart und

wohl weislich nicht in Schliersee) gegründet hat, bei einem genehmigten Bebauungsplan den Wert des Grundstückes im Angesicht eines Investors mindestens verdoppelt, wenn nicht verdreifacht. Was hat die Gemeinde davon? Garnichts, denn der Gewinn verschwindet in Stuttgart. Was für die Gemeinde bleibt sind die Kosten der aufzubauenden Infrastruktur, Straßen, Schulen, Kindergärten, Wohnungen für Mitarbeiter, usw.. Die zu erwartenden Einnahmen dürften sich in Grenzen halten und hängen natürlich auch vom Sitz einer Betreibergesellschaft ab.

Es wäre doch zu hoffen, dass die Gemeinde von einem „Gesundheitshaus“ nachweislich und unveränderbar profitieren kann und nicht bei der Planung auf die schönen und wohlfeilen Formulierungen der Stuttgarter Gruppe hereinfällt. Hier wäre eine eingehende, stichhaltige und genaue wirtschaftliche Vorausplanung der Gemeinde eine gute und wichtige Voraussetzung. Es besteht die Gefahr, dass das Projekt an einen Investor verkauft wird, dessen langfristige, aber zunächst versteckte Strategie sich keinesfalls mit den Ideen der Gemeinde deckt. Ich bitte den Gemeinderat diese Gesichtspunkte gut zu durchdenken. Vielleicht ergibt sich ja, zusätzlich zu einem Hotel an anderer Stelle, eine schöne und nachhaltige Verwendung des Grundstücks ganz im Sinn der Gemeinde, wie beispielsweise ein echtes Gesundheitshaus nach modernsten Gesichtspunkten. Hier könnte die Gemeinde auch langfristig profitieren.

Bürger 1 (E-Mail vom 30.03.2021)

Aus gegebenem Anlass schreibe ich ihnen in Abstimmung mit den Anliegern der Stolzenbergstrasse aus Sorge um die Zukunft des Hotelvorhabens. Die Situation mit dem Seniorenwohnheim in Schliersee ist eine totale Katastrophe, was die Reputation der Gemeinde Schliersee angeht. Ich werde laufend von unseren Kunden aus dem Bereich der Medizin, von Freunden und wichtigen Persönlichkeiten der Öffentlichkeit, die Schliersee gut kennen darauf angesprochen. Es stößt auf vollkommenes Unverständnis, dass diese Vorgänge nicht dem gut vernetzten Bürgermeister oder den Gemeinderäten bekannt gewesen sein sollen. Keiner glaubt, dass innerhalb des Ortes diese Informationen nicht kursiert haben. Das liegt natürlich auch an der Presse und den TV-Medien, die solche Nachrichten sehr gerne grob aufbereiten und interessant machen. Hier müssen immer beide Seiten gehört werden.

Was uns aber sehr besorgt, ist die Tatsache, dass das Seniorenheim ursprünglich als Hotel genehmigt wurde, was zur Zeit des damaligen Bürgermeisters auch schon ein Skandal war. Danach wurde es von der AOK übernommen und dann, ebenfalls als unrentabel, an die skandinavischen Investoren verkauft, die es wiederum an die Italiener verpachtet haben. Soweit mindestens unser Informationsstand. Bei dem Projekt Stolzenbergstraße könnte durchaus das gleiche passieren. Fachleute aus dem Hotelgewerbe sehen die Situation sehr kritisch, was die mögliche Rentabilität eines Hotels dieser Art betrifft. Bei einem geschätzten Investitionsvolumen von mindestens 25 Mio. Euro ist die Rentabilität bei der vorhandenen Infrastruktur sehr fraglich. Nicht fraglich ist der Spekulationsgewinn, was das Grundstück betrifft, wenn man es einer veränderten Verwendung zuführt wie z.B. Eigentumswohnungen, nachdem das Hotel pleite gegangen ist.

Nach Aussage des Bürgermeisters in den verschiedenen Sitzungen, sieht die Gemeinde einen großen finanziellen Zugewinn durch das Projekt Stolzenbergstrasse. Nicht nur weil die Stolzenbergstrasse GmbH ihren Sitz in Stuttgart hat, ist das zumindest sehr zweifelhaft und aus Sicht des derzeitigen Investors eine klare Absicht.

Wir als Anlieger, haben uns entschlossen der Gemeinde den Vorschlag zu machen, ein neutrales Gutachten für die langfristige Rentabilität des Projektes für die Gemeinde (nicht für den Unternehmer) finanziell zu unterstützen. Das wollen wir nicht gegen die Gemeinde, sondern mit der Gemeinde durchführen, um bessere Information für weitere wichtige Entscheidungen einzuholen. Wir würden einen renommierten international tätigen Gutachter, der uns über die Hotelleitung eines weltweit agierenden Hotelunternehmens empfohlen wurde beauftragen. Damit könnte man die versprochenen finanziellen Vorteile für die Gemeinde, mit den möglichen Nachteilen des Projektes besser abwägen, um Situationen wie mit dem Seniorenheim von vorneherein soweit wie möglich auszuschließen. Deshalb bitten wir Sie um Ihre Meinung zu diesem Vorschlag.

Bürger 1 (E-Mail vom 01.04.2021)

Vielen Dank für die ausführliche und freundliche Antwort. Sorry, aber die Vernetzung war nicht unterschwellig gemeint, sondern Originaltext eines Bekannten, der die Situation nicht versteht. Jeder denkt der Bürgermeister müsste alles wissen. Hoffentlich wird die Situation bald aufgeklärt und die Schuldigen werden zur Rechenschaft gezogen.

Was die Stolzenbergstrasse betrifft, ist die Situation nicht einfach, wenn man beide Seiten betrachtet. Ich hatte mich ja selbst mit dem Grundstück über 25 Jahre befasst und jedes Jahr mit dem freundlichen Herrn von der Arag gesprochen, ob sich Neuigkeiten ergeben haben. Einerseits, weil ich immer wieder im Gespräch war mit befreundeten Investoren für den 1983 genehmigten Hotelbau und andererseits, ob sich dabei eine Gelegenheit ergibt, dass ich einen bei uns anliegenden

Grundstücksanteil als Grünland (aber zum Preis der ARAG Forderung) kaufen kann, um unser Grundstück zu vergrößern, aber nicht um dort zu bauen. Das würde ich auch heute noch gerne tun. Es kam nie zustande, weil nach Auskunft der ARAG, eine Teilung des Grundstücks von der Gemeinde nicht genehmigt wurde, obwohl die westliche Hälfte zum Grünland erklärt war. Die ARAG hatte auch befürchtet, die bestehende Baugenehmigung für das Hotel zu verlieren.

Leider habe ich dann, nach dem optionierten Kauf durch einen Interessenten aus Schliersee, der viele Einfamilienhäuser dort bauen wollte, was der Gemeinderat aus bekanntem Grund abgelehnt hat, einen Zeitpunkt verpasst und erfahren, dass ein neuer Investor das Grundstück für 2,7 Mio gekauft hat und der Gemeinderat das ganze Grundstück als Baugrund ausweisen will. Das war sehr unerwartet, da dies all die Jahre nicht kommuniziert wurde. Es hätte meine Diskussionen leichter gemacht. Auf die Preissituation hatte ich schon mehrfach hingewiesen. Das sind leider jetzt tempi passati und man muss das Beste aus der Situation machen.

Schliersee will ein Hotel und der Anleger will Geld verdienen. Hier muss der bestmögliche Kompromiss gefunden werden, ohne dass ein großer Schaden für die Landschaft und die Gemeinde entsteht. Deshalb auch mein Schreiben in Sachen Seniorenheim, das ein schlechtes Beispiel ist.

Eventuell gibt es ja nochmal einen Neuansatz, mit neuen Optionen. Ein großes, modernes Seminar-Hotel braucht viel Platz und freien Zugang, das ist in der Stolzenbergstrasse kaum möglich. Hier müsste ein anderes Grundstück gefunden werden. Ein kleines Hotel mit einer limitierten Bettenzahl braucht ein einwandfreies Konzept, damit es sich dauerhaft finanziert, ohne es mehrfach zu verkaufen. Das wird bei dem derzeitigen Mix bezweifelt. Deshalb hatten wir angeboten ein professionelles Gutachten von Hotelexperten erstellen zu lassen, wie so ein Konzept aussehen müsste und ob es überhaupt ein Erfolg für die Gemeinde sein könnte.

Also warten wir jetzt, wie sich die Situation wirklich entwickelt und hoffen auf einen guten Informationsaustausch mit Ihnen und den Gemeinderäten.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Zur Stellungnahme vom 23.02.2021

Die Stellungnahme ist außerhalb des eigentlichen Beteiligungszeitraums eingegangen. Der Vollständigkeit halber wird diese jedoch durch die Gemeinde auch im hier gegenständlichen Verfahren mit behandelt.

Der Auffassung der Einwendenden, das Vorhaben sei für das Grundstück zu groß, kann nicht gefolgt werden. Durch die Planung war für Gebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,61 möglich. Diese wurde nun im Rahmen einer Überarbeitung der Planung auf eine GRZ von 0,20 und eine GFZ von 0,60 reduziert. Dies liegt zwar über den Werten, welche im Rahmen von Bebauungsplänen in der Umgebung festgesetzt sind (GRZ 0,10 und GFZ 0,2), jedoch ist auch dieser moderat höher liegende Wert verträglich. Traditionell bestehen in Neuhaus größere Baukörper innerhalb der relativ kleinteiligen Siedlungsstruktur. Hier ist beispielsweise das St. Elisabeth-Heim, das Jugendhaus Josefstal oder die Gebäude westlich der Brecherspitzstraße zu nennen. Darüber hinaus wird unter §1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorgegeben. Dem folgend sind auf neu zu bebauenden Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges etwas höhere Bebauungsdichten anzustreben, um die Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs auch in Zukunft dauerhaft freizuhalten.

Auch hinsichtlich der Höhe ist auf die oben genannte Struktur in Neuhaus mit den bestehenden größeren Gebäuden zu verweisen. Durch die Integration der Höheren Baukörperseiten in die Topographie wird die Gesamtsilhouette nur wenig überragt. Aus Sicht der Marktgemeinde ist das Gesamtvorhaben mit seinen, auf mehrere heterogene Baukörper verteilten Baumassen in der Umgebung verträglich. Insbesondere sind zu den direkt angrenzenden Nachbarn jeweils die niedrigeren Gebäude bzw. Gebäudeteile orientiert. Darüber hinaus wurde die Planung im Rahmen einer Überarbeitung etwas reduziert und hinsichtlich der Einbindung zu den Nachbargrundstücken weiter optimiert. Dabei wird insbesondere auf das „Mitarbeiterhaus“ an der Südostecke als Einzelbaukörper verzichtet.

Auch die Länge der Baukörper ist aus örtlich tradierten Baukörpern entwickelt und lässt keine Missstände im Hinblick auf das Ortsbild befürchten. So weisen die landwirtschaftlichen Hofstellen in Neuhaus zumeist Firstlängen von ca. 40 - 65 m auf. Die im Rahmen des Vorhabens geplanten Gebäude sind bis zu 55 m lang.

Die Bettenzahl in Schliersee ist seit einiger Zeit rückläufig. Sie ist von 2006 (ca. 5.700 Betten) bis 2019 (ca. 4.300 Betten) um ca. 1.400 Betten gefallen. Auch die Zahl der Übernachtungen ist im gleichen Zeitraum gefallen. Dem folgend werden in Schliersee dringend neue Übernachtungsmöglichkeiten benötigt. Dies gilt insbesondere, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung des lokalen Einzelhandels (vgl. Ladenleerstände) Ziel der Marktgemeinde ist es, den

Übernachtungstourismus gegenüber dem Tagestourismus zu stärken. Eine wesentliche Verbesserung der Infrastruktur im Ortszentrum, insbesondere im Hinblick auf Läden und Restaurants, kann es nur geben, wenn eine angemessene Nachfrage erhalten oder wieder entwickelt wird. Folglich schaffen gerade Projekte wie das hier gegenständliche Vorhaben die Voraussetzung für eine solche Wiederbelebung und sind daher in einem ersten Schritt zu entwickeln.

Es ist Ziel der Marktgemeinde, einen kompakten und in sich abgeschlossenen Siedlungskörper zu erhalten. Dies ist auch im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) notwendig. Dem zu Folge sind keine anderen geeigneten und mittelfristig verfügbaren Grundstücke für eine Hotelentwicklung in Schliersee vorhanden. Insbesondere sind die vorgeschlagenen Grundstücke ungeeignet, da sie innerhalb einer Siedlungszäsur (Wendelsteinstraße) oder gleich im weithin unbebauten Außenbereich (Spitzingstraße) liegen.

Für die Planungsentscheidung der Marktgemeinde sind nicht die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Grundstückserwerb oder gar der Sitz der Projektentwicklungsgesellschaft relevant. Das Vorhaben findet die Zustimmung der Marktgemeinde aufgrund des Bedarfs an Gästebetten und des hohen Stellenwertes des Tourismus in Schliersee. Darüber hinaus ist der durch die Einwendenden angestellte Vergleich mit anderen Grundstückstransaktionen aus der Vergangenheit zu hinterfragen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für ein Hotelprojekt geschaffen werden. Die Fokussierung auf diese Grundstücksnutzung ist auch beim Bodenwert zu betrachten. Dieser wird nicht mit den möglichen Erlösen für Wohngrundstücke zu vergleichen sein. Im Rahmen des, als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Durchführungsvertrages, wird der Inverstor verpflichtet, sämtliche Infrastrukturkosten zu tragen, welche aus dem Vorhaben entstehen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nur ein bestimmtes Konzept ermöglicht. Wird von diesem Konzept abgewichen, bedarf es der Zustimmung der Marktgemeinde. Somit ist durch die Verfahrenswahl sichergestellt, dass auch im Detail eine Entwicklung entsprechend der Vorstellungen der Marktgemeinde erfolgt. Insbesondere ist auch der Wechsel des Vorhabenträgers zustimmungspflichtig.

Zur Stellungnahme vom 30.03.2021

Die Stellungnahme zum Seniorenwohnheim wird zur Kenntnis genommen, hat jedoch nichts mit der hier gegenständlichen Bauleitplanung zu tun und bedarf daher keiner weiteren Behandlung im Rahmen des Verfahrens.

Durch den Rückgang der Bettenzahl in Schliersee innerhalb der letzten 15 Jahre um ca. 1.400 Gästebetten und die anhaltend sehr guten Belegungszahlen der bestehenden Hotelbetriebe ist davon auszugehen, dass grundsätzlich ein Markt für neue Beherbergungsbetriebe besteht. Die Rentabilität des Hotelbetriebs und -konzeptes im Detail obliegt dem Vorhabenträger. Vor Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat dieser seine entsprechende Leistungsfähigkeit zur Durchführung des Vorhabens nachzuweisen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Nutzungsänderung auch im Detail immer durch die Gemeinde zustimmungspflichtig. Die Marktgemeinde stellt den Bebauungsplan auf, da sie dadurch einen Gesamtvorteil für die Marktgemeinde insbesondere auch für die ortsansässige Gastronomie und den Einzelhandel sieht. Es ist nicht einziges und primäres Ziel der Gemeinde Gewerbesteuererinnahmen zu generieren.

Darüber hinaus scheint die Strategie ein Hotel zu bauen und nach dessen Konkurs eine bessere Verhandlungsmöglichkeit für eine Wohnbauentwicklung zu haben nicht in Relation zur möglichen Wertsteigerung des Grundstücks zu stehen. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht eine Bauverpflichtung. Erst ein Hotel zu bauen und dann mit hohem baulichen Aufwand in Wohnnutzungen umzubauen, erscheint doch sehr weit hergeholt. Dieses Argument kann nicht nachvollzogen werden.

Zur Stellungnahme vom 01.04.2021

Auch hier beziehen sich die Äußerungen zum Seniorenheim auf Vorgänge außerhalb des hier gegenständlichen Verfahrens und bedürfen keiner Abwägung.

Es war und ist das Ziel der Gemeinde, an dieser Stelle eine touristische Nutzung zu etablieren. Da diese Nutzung eine gewisse Größe benötigt um sinnvoll betrieben zu werden, stand die Gemeinde einer Aufteilung des Grundstücks negativ gegenüber. Diesem Ziel entspricht das nun gegenständliche Vorhaben. Die finanziellen Rahmenbedingungen des Grundstückskauf obliegen dem Vorhabenträger. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger der Gemeinde seine Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Projekts nachzuweisen. Im Rahmen des vorliegenden Hotelkonzeptes ist aus Sicht der Gemeinde nachgewiesen, dass eine entsprechende Hotelnutzung auf dem Grundstück sinnvoll und für die Umgebung verträglich untergebracht werden kann. Mit einer geplanten GRZ nach Überarbeitung von 0,20 kann, gerade vor dem Hintergrund des in §1a Abs. 2

BauGB verlangten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, nicht von einer zu dichten Bebauung ausgegangen werden. Wie bereits weiter oben ausgeführt, erscheinen andere Standorte, gerade vor dem in §1 Abs. 5 und §1a Abs. 2 BauGB formulierten Primat der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, nicht sinnvoll.

Die Gemeinde teilt die Bedenken der Einwendenden hinsichtlich der Tragfähigkeit des Konzeptes nicht. Insbesondere ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers nachzuweisen.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 5

Die Planung wird im Hinblick auf eine bessere Einbindung in die Umgebung dahingehend angepasst, dass die Anzahl der Baukörper um das südlich gelegene Mitarbeiterhaus reduziert wird. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Unterlagen sind nicht erforderlich.

Bürger 2 (Stellungnahme vom 16.04.2021)

Mit Spannung habe ich die Planung des Baugrundstückes in der Stolzenbergstraße verfolgt und bin fest davon überzeugt, dass dieses Gesamtkonzept sowohl für das Grundstück als auch für Neuhaus völlig überdimensioniert ist. Neuhaus zeichnet sich durch große, weitläufige Grundstücke aus. Touristen schätzen die Ruhe in Neuhaus, welches wunderbar mit kleineren touristischen Einheiten wie Ferienwohnungen, Pensionen oder kleinen Hotels umsetzbar ist und wäre. Durch dieses Vitalresort entsteht ein quirliges Ensemble, das überhaupt nicht in die Nachbarschaft passt.

Meine Argumente:

- wir werden ein ständiges Kommen und Gehen im Gesundheitszentrum erleben, Unruhe, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Praxisbesuche und Behandlungstermine,
- kein Gebäude hat in Neuhaus solche Dimensionen wie das Gesundheitszentrum und das Biohotel,
- Events in der Kochschule, An- und Abreise der Teilnehmer, erhöhte Lärmbelastigung der Nachbarschaft, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Neuhaus ist keine Partylocation,
- ein öffentlich zugängliches Restaurant mit 110 Sitzplätzen sowie Außengastronomie, wieder erhöhter PKW-Verkehr, wieder erhöhte Lärmbelastigung, auch durch die Außengastronomie,
- gibt es ein öffentlich zugängliches Restaurant, wird dieses auch für Feierlichkeiten gebucht werden können wie Hochzeiten, Familienfeiern etc. Man kann keinem Restaurantbesitzer verbieten, größere Veranstaltungen durchzuführen und anzubieten. Dies bedeutet wieder für die Nachbarschaft ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Lärmbelastigung, nochmals: Neuhaus ist keine Partylocation

Zudem habe ich große Bedenken, wie der Schwerverkehr für den Bau dieses Projektes geregelt werden soll. Schon jetzt könnten zwei PKWs weder in der Dürnbachstraße noch in der Stolzenbergstraße aneinander vorbeifahren, ohne dass jemand ausweichen muss, d.h. ein Fahrzeug muss immer eine Einbuchtung suchen oder rückwärts bis zur nächsten Querstraße fahren. Die gesamte Situation wird noch dadurch verschärft, dass an den Wochenenden Ausflügler mit ihren PKWs einseitig in der Dürnbachstraße parken und es dadurch noch enger wird. Die Baufahrzeuge werden an den Wochenenden die Straße nicht befahren müssen, wohl aber die Touristen, die an- und abreisen oder täglich zu ihren Ausflugszielen fahren. Die Verkehrssituation wird nicht haltbar sein. Aus diesen Gründen bitte ich Sie dringend, das Bauvorhaben zu überprüfen:

- Das Projekt verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot und beeinträchtigt die Lebensqualität der angrenzenden Nachbarn zum Negativen.
- Das Projekt verstößt gegen die Gebietsverträglichkeit. Die Gebäude verletzen den Gebietscharakter und die Nachbarschaft wird dadurch unzumutbar belästigt.
- Das Projekt verstößt gegen Lärm- und Immissionsschutzrichtlinien.

Das gesamte Vorhaben hat nichts mit einem nachhaltigen, sanften Tourismus zu tun. Das Vitalresort-Konzept in dieser Dimension passt überhaupt nicht zu Neuhaus und in diese Nachbarschaft.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Aus Sicht der Gemeinde ist das Gesamtvorhaben mit seinen auf mehrere heterogene Baukörper verteilten Baumassen in der Umgebung verträglich. Insbesondere sind zu den direkt angrenzenden Nachbarn jeweils die niedrigeren Gebäude bzw. Gebäudeteile orientiert. Darüber hinaus wird die Planung im Rahmen einer Überarbeitung etwas reduziert und hinsichtlich der Einbindung zu den Nachbargrundstücken weiter optimiert. Auch die Dimension der Baukörper ist aus örtlich tradierten Baukörpern entwickelt und lässt keine Missstände befürchten. So weisen die landwirtschaftlichen

Hofstellen in der Umgebung zumeist Firstlängen von ca. 40 – 65 m auf. Die geplanten Gebäude sind bis zu ca. 55 m lang.

Aus Sicht der Marktgemeinde stellt das Vorhaben eine gute Ergänzung des in Schliersee und Neuhaus bestehenden Übernachtungsangebots dar. Die Störung angemessener Wohnverhältnisse ist nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird auch auf die folgenden Erörterungen zu den Einzelpunkten hingewiesen:

Zu „ständiges Kommen und Gehen“:

Die Praxen im Gesundheitszentrum sollen vornehmlich auf Angebote in Kombination mit den Hotelgästen ausgerichtet sein. Patienten, welche nicht im Hotel wohnen, sind nur in Ergänzung vorgesehen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Vorhabenbeschreibung verankert. Das aus dem Gesundheitszentrum entstehende Verkehrsaufkommen ist im Verkehrsgutachten wie im Lärmgutachten berücksichtigt. Eine unzumutbare Störung der heutigen Wohnsituation ist somit nachweislich ausgeschlossen.

Zu „Gebäudedimension“:

Zwar sind die Gebäude größer als die Gebäude der direkten Umgebung, jedoch ist Neuhaus durchaus von einzelnen größeren Gebäuden geprägt. Dies betrifft hinsichtlich der Größe etwa das Jugendhaus Josefstal und hinsichtlich der Ausdehnung beispielsweise die Beherbergungsstätten westlich der Brecherspitzstraße, das Seniorenheim oder auch die landwirtschaftlichen Hofstellen nördlich des Planungsgebiets.

Zu „Events etc.“ und zu „Gastronomie“:

Das Gesamtkonzept, welches sich auch in der verbindlichen Vorhabenbeschreibung widerspiegelt, orientiert sich an einer touristischen Nutzung mit Fokus auf Gesundheit und Erholung. Der Bezug zu einer „Partylocation“ kann nicht nachvollzogen werden.

Die aus dem Vorhaben entstehende Lärmsituation (inkl. des aus dem Vorhaben entstehenden Verkehrslärms und der Außengastronomie) wurde in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens sind unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen unzulässige Störungen des Schutzanspruches der umliegenden Nutzungen sicher ausgeschlossen. Auch die Verkehrssituation wurde auf Grundlage des Vorhabens untersucht. Unter Einhaltung der vorgesehenen und vertraglich zu sichernden Maßnahmen (Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) kann der Verkehr ohne unzulässige Beeinträchtigungen abgewickelt werden.

Die Verkehrsprognose wie auch die Lärmprognose der Gutachten beziehen sich auf die Sitzplatzzahl des Restaurants. Dies ist unabhängig davon, ob es sich um einen Event oder um „normalen“ Restaurantbetrieb handelt. Insbesondere die Restriktionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten auch in diesen Fällen uneingeschränkt.

Es ist jedoch nicht explizite Ausrichtung des Vorhabens entsprechende Events anzubieten. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass keine größeren, abtrennbaren Bereiche bzw. Festsäle oder Ähnliches vorhanden sind, sondern nur ein Restaurant, welches hinsichtlich seiner Größe mit dem Hotelbetrieb korrespondiert.

Zu „Schwerlastverkehr im Bauprozess“:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (2. Ergänzung) wurde auch der Bauprozess des Vorhabens und der in diesem Rahmen zu erwartende LKW-Verkehr untersucht. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, um einen angemessenen Verkehrsfluss auch in der Bauphase zu ermöglichen, in der Bodenschneidstraße, nördlich der Einmündung der Stolzenbergstraße eine Ausweichstelle geschaffen werden muss. Die bestehenden Grundstücksverhältnisse ermöglichen dies auf Gemeindegrund. Im Rahmen des als Teil des Bebauungsplanverfahrens zu schließenden Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger zu deren Errichtung verpflichtet.

Eine weitere Straßenaufweitung ist in der Stolzenbergstraße am Nordende des Vorhabensbereiches vorgesehen. Diese ermöglicht einen entsprechenden Begegnungsverkehr. Im Rahmen des noch zu schließenden Durchführungsvertrages wird vereinbart, dass diese Aufweitungen vor Beginn der Baumaßnahmen herzustellen sind. So dies die Verkehrsverhältnisse in unzulässiger Art und Weise beeinträchtigt, ist das Parken (vgl. Ausflugsverkehr) entlang der Straße nicht zulässig. Ggf. wird die Marktgemeinde, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen (Parkverbot) prüfen und entsprechend überwachen. Dies gilt aber auch heute schon unabhängig des Vorhabens.

Zu „Rücksichtnahmegebot“:

Ein Verstoß gegen das „Rücksichtnahmegebot“ ist nicht zu erkennen. Es wird nicht ausgeschlossen, dass es für die Nachbarn Auswirkungen durch das Vorhaben gibt. Diese werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf ein, in Abwägung aller Belange angemessenes und vertretbares Maß minimiert.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für die Nachbarbebauung im Hinblick auf die Lärmentwicklung wurden im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen.

Im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und ausreichenden Sozialabstand ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Es werden die Abstandsflächen nach der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ im Markt Schliersee eingehalten. Diese setzen mit einer Abstandsfläche von in der Regel 0,8 H, Abstände wesentlich über den Vorschriften der BayBO fest. Somit sind hinsichtlich der oben genannten Belange ausreichende Abstände gewahrt.

Zu „Gebietscharakter“:

Im hier gegenständlichen Bebauungsplan ist ähnlich der heutigen Situation im Flächennutzungsplan und dem seit 1983 gültigen Bebauungsplan „Stolzenbergstraße“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr festgesetzt. Somit hat sich die Situation lediglich im Detail verändert. In diesem Gebietstypus ist, weil direkt darauf zugeschnitten, das Vorhaben in jedem Fall verträglich. So die Stellungnahme darauf abzielt, dass ein Sondergebiet Fremdenverkehr umgeben von Reinen Wohngebietsflächen nicht verträglich sei, kann dies nicht nachvollzogen werden. Auch ein Sondergebiet Fremdenverkehr ist im hier gegenständlichen Fall mit den benachbarten Reinen Wohngebietsflächen verträglich. Dies wird insbesondere im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens nachgewiesen.

Zu „Lärm- und Immissionsrichtlinien“

Die Stellungnahme kann aufgrund ihrer undifferenzierten Aussage nicht nachvollzogen werden. Wie das vorliegende Immissionsgutachten zeigt, werden durch das Vorhaben in der Umgebung keine unzulässigen Immissionskonflikte ausgelöst.

Zu „Sanfter Tourismus“ und „Konzept passt nicht nach Neuhaus“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird jedoch von der Marktgemeinde wie in den vorherigen Absätzen im Detail dargelegt nicht geteilt.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig

Bürger 3 (Stellungnahme vom 29.04.2021)

Dem Projektbüro „Plan Quadrat“ Stuttgart ist es gelungen, in verständlicher profitorientierter Absicht, ein Hotel-Projekt zu entwickeln und dem Gemeinderat und Bürgermeister in Schliersee als eine „Bereicherung für den Ort“ zu deklarieren. Aus den folgenden Gründen sehen wir dies nicht so und verweigern deshalb diesem Projekt unsere Zustimmung und lehnen es im jetzigen Zuschnitt ab. Unsere Gründe:

Diesem Tourismus Wolpertinger sprechen wir den wirtschaftlichen Erfolg ab und damit auch der erhofften Gewerbesteuererinnahme für unsere Gemeinde. Vielmehr befürchten wir, dass das Projekt auf halben Weg stehen bleibt – siehe Beispiel Bad Wiessee – und uns statt schöner Natur eine Bauruine beschert wird. Eine notwendige Vorsichtsmaßnahme dagegen ist in der Anlage 1 enthalten. Die 42seitige Projektbeschreibung will uns klarmachen, dass dieses Projekt in der jetzigen Form zu Neuhaus passt, den Anlegern gerecht wird und die Gegend verschönert. Ferner sollen die zahlreichen Ausnahmegenehmigungen zur Abweichung vom bayerischen Baugesetz dem Bürger verständlich gemacht werden. Wir sehen das anders: die brutale Baumasse zerstört ein liebenswertes Naturidyll und ist deshalb schon wegen Umfang und Höhe der Gebäude an dieser Stelle untragbar.

Die Berechnung der erforderlichen Stellplätze für die anreisenden Gäste, das Personal für den Hotelbetrieb und die Praxen berücksichtigt nicht, dass viel mehr Menschen mit dem Auto ankommen werden und tagsüber ein häufiger Wechsel der Besuche und Gäste erfolgen wird. Die Folge wird sein, dass Parkplatzsuchende auf die Stolzenbergstraße ausweichen und dort parken werden. Das führt nicht nur zu einer Behinderung des Verkehrs, sondern auch zu einer unerträglichen Belästigung der Anwohner.

Die Einschätzung der Verkehrsdichte und der Verkehrsbewältigung durch die Stolzenbergstraße ist völlig unrealistisch. Hier wird es zu erheblichen Belästigungen kommen, sowie zu Behinderungen des Verkehrsflusses. Nicht zu vergessen, dass die Stolzenbergstraße für viele Anwohner der Gegend mit Kinderwagen ein beliebter Fußweg ist, der er dann nicht mehr sein wird und sein kann.

Wie hat man sich eigentlich die Bauzeit vorzustellen, bei der schätzungsweise Tausende von Tonnen Aushub auf hunderten von Lastwagenfahrten abtransportiert werden müssen. Wie soll der Verkehr an der Engstelle zwischen den Hausnummern acht und neun bewerkstelligt werden?

Ferner haben wir Bedenken, dass bei einer Vollbelegung der Häuser in den Stoßzeiten morgens und abends die Sanitärkapazität nicht ausreicht und es sowohl beim Wasserdruck als auch bei der Abwasserableitung zu Problemen kommen wird, die sich sehr negativ auf die Bewohner auswirken können. Die in der Bauplanung vorgesehene Verwendung von Blech für das Dach, den Bau von

Dachreitern, der in unserer Gegend völlig verpönt ist, sowie die Anbringung von Solarzellen, lehnen wir ab.

Die negativen Auswirkungen des Projekts wie Lärmbelästigung, Verkehrsbehinderung, Naturverschandelung u.a. bewirken eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner und des Wertes von deren Grundbesitz. Auch die Tatsache, dass es für die Durchführung des Projekts weder einen Investor gibt noch einen Betreiber, bestärkt uns in der Meinung, dass es verantwortungslos wäre diesem Projekt jetzt zuzustimmen. Wir hoffen, dass der Gemeinderat und die Aufsichtsbehörden diese unsere sorgenvollen Einwendungen ernst nehmen und berücksichtigen werden.

Anlage 1 Stellungnahme vom 29.04.2021:

Bauvorhaben Hotelkomplex Neuhaus

Problem:

Bei Bauvorhaben dieser Größenordnung besteht grundsätzlich die Gefahr, dass während der Bauphase die Arbeiten wieder eingestellt werden, da entweder das Geschäftsmodell des Investors nicht tragfähig ist oder dieser illiquide oder gar insolvent wird. Dies kann zur Folge haben, dass u.U. über viele Jahre eine unansehnliche Baugrube oder Bauruine mit nachteiligen Folgen für Anwohner und Tourismus entsteht. Hierfür gibt es einschlägige Beispiele, es wird z.B. auf das gestoppte großflächige Bauvorhaben einer schweizerischen Investorengruppe in Bad Wiessee am Badepark verwiesen.

Lösungsvorschlag:

Die Gemeinde wird im Fall einer beabsichtigten Genehmigung des Projektes gebeten, die Genehmigungsbehörde anzuweisen, durch geeignete Auflagen sicherzustellen, dass im Falle eines Baustopps keinerlei Nachteile für die Gemeinde entstehen.

Dies kann dadurch erreicht werden, dass der Investor bei Androhung von wirksamen Strafzahlungen im Falle Nichterfüllung verpflichtet wird, das Bauvorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu beginnen und fertigzustellen. Im Falle einer Baueinstellung mit Fristüberschreitung sind sämtliche Maßnahmen rückzubauen. Damit das für eine etwaige Rückbauung erforderliche Kapital auf jeden Fall zur Verfügung steht, ist der Genehmigungsbescheid zwingend an die vorherige Zahlung einer voll deckungsfähigen Sicherheitsleistung auf ein Sperrkonto zu knüpfen.

Dies grundsätzliche Vorgehensweise sollte – unbeschadet späterer Details – möglichst früh bereits im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens im Gemeinderat besprochen werden und anschließend dem Investor mitgeteilt werden, damit dieser dies in seine Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit einbeziehen kann.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Die Marktgemeinde Schliersee hat sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt und ist so in einer Gesamtabwägung zu dem Schluss gekommen, dass das Projekt insgesamt für den Markt Schliersee zu befürworten ist. Dies dokumentiert sich nicht zuletzt in den mehrmaligen Behandlungen im Gemeinderat und den daraus folgenden Überarbeitungen des Projekts.

Der wirtschaftliche Erfolg eines Projekts obliegt in erster Linie dem Investor bzw. Betreiber. Im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger der Marktgemeinde gegenüber seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Dies wird auch im Rahmen des hier gegenständlichen Projektes erfolgen. Somit kann die Fertigstellung des Gebäudes sichergestellt werden.

Darüber hinaus betreibt die Marktgemeinde Bauleitplanung nicht vornehmlich aus dem Gedanken heraus Gewerbesteuererinnahmen aus Einzelvorhaben zu generieren. Vielmehr geht es um eine gesunde Entwicklung der Gesamtgemeinde. Der Tourismus ist in Schliersee ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. In den letzten Jahren ist die Zahl der Gästebetten und damit der Übernachtungen stark gefallen. Dies hat auch negative Auswirkungen, beispielsweise auf den Einzelhandel und die Gastronomie. Dem soll durch eine Belebung des mehrtägigen Tourismus, zum Beispiel durch das hier gegenständliche Projekt entgegengewirkt werden.

Die aktuell vorliegende Begründung entspricht den Vorgaben des BauGB und stellt die notwendige Grundlage zur Abwägung des Bebauungsplans dar.

Die von den Einwendenden unterstellten Abweichungen zur BayBO bestehen nicht. Lediglich die notwendigen Abstandsflächen entsprechen nicht der BayBO da in der Marktgemeinde Schliersee eine entsprechende kommunale Satzung gilt. In dieser Satzung sind jedoch über die Forderungen der BayBO hinausgehende, größere Abstandsflächen einzuhalten.

Aus Sicht der Marktgemeinde ist die vorgesehene Baumasse auch unter Berücksichtigung der Umgebung angemessen. Die zulässige Grundflächenzahl nach erfolgter Überarbeitung des Konzepts

von 0,20 und die mögliche Geschossflächenzahl von 0,60 lässt keine übermäßige Bebauungsdichte vermuten. Insbesondere nicht vor dem Hintergrund des in §1a Abs. 5 BauGB angeordneten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im Weiteren wird das Vorhaben überarbeitet. In diesem Zuge wurde die Anzahl der zulässigen Baukörper reduziert.

Der Bereich ist im Übrigen bereits heute im Rahmen eines Bebauungsplans als Bauland überplant. Somit könnte auch heute ohne eine weitere Planung eine Bebauung stattfinden.

Zur Stellplatzthematik:

Im Rahmen des Vorhabenplans waren 88 Stellplätze (nun aufgrund einer Verkleinerung des Gesamtvorhabens nur noch 86 Stellplätze) vorgesehen. Eine detaillierte Ermittlung dieser Stellplatzanzahl ist unter B.5 der Begründung berücksichtigt. Die zu Grunde gelegten Stellplatzzahlen entsprechen der Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Markt Schliersee. Diese Satzung liegt hinsichtlich der geforderten Stellplätze wesentlich über den Richtzahlen der GaStellV (insbesondere für den Hotelbetrieb und die Praxisräume) und berücksichtigt somit bereits die besonderen Rahmenbedingungen in Schliersee/ Neuhaus. Hinzu kommt die gute Erschließung durch den nahen Bahnhof Neuhaus. Dies kann zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs führen. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde dies jedoch im vorliegenden Projekt nicht im Sinne einer Reduktion der Stellplätze zum Ansatz gebracht.

Diese Stellplatzzahl geht von einer Vollausnutzung der im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Nutzungen aus. Die Mutmaßung der Einwendenden, es seien mehr Stellplätze notwendig, ist nicht begründet und kann nicht nachvollzogen werden. Warum die unterstellten „häufigen Wechsel der Besuche und Gäste“ zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen sollten, ist nicht nachvollziehbar. Die notwendige Stellplatzanzahl ergibt sich aus den anwesenden Kfz nicht aus deren Wechsel. Insgesamt erscheint der in der Stellungnahme vorgebrachte erhöhte Parkdruck unrealistisch. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die aus dem Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt. Es werden ca. 270 Kfz-Fahrten/24 Stunden, die durch das Vorhaben bedingt sind, erwartet.

In der Spitzenstunde werden es etwa 40 Kfz-Fahrten/h, welche durch das Vorhaben bedingt sind, sein. Die Behauptung der Stellungnahme, diese Annahme sei „völlig unrealistisch“, entbehrt jeglicher fundierten Erläuterung oder Begründung. Inklusiv der heute bestehenden Verkehre ist ausweislich der Verkehrsprognose der „Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stolzenbergstraße“ in Schliersee-Neuhaus“ (PLSV, Februar 2020) auf dem meistbelasteten Abschnitt der Stolzenbergstraße (nördlicher Abschnitt) in der Spitzenstunde mit einer Belastung von ca. 35 Kfz-Fahrten/h zu rechnen. Die übrigen Fahrten fließen Richtung Süden ab.

Die Stolzenbergstraße ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes als „Wohnweg“ (nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)) einzuordnen. Dieser Straßentyp weist ein maximal zulässige Verkehrsbelastung von 150 Kfz-Fahrten/Stunde auf. Diese Leistungsfähigkeit berücksichtigt bereits die Nutzung der Straße als Mischverkehrsfläche gemeinsam mit den Fußgängern. Somit gibt es zwar durch das Hotel eine wesentliche Verkehrssteigerung gegenüber dem heutigen Zustand, jedoch liegt auch nach Realisierung des Vorhabens die Verkehrsbelastung (max. 40 Kfz-Fahrten/h) weit unterhalb der Leistungsfähigkeit der Stolzenbergstraße. Von Behinderungen des Verkehrsflusses oder der Beeinträchtigung der Sicherheit von Fußgängern ist somit nicht auszugehen.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde, aufbauend auf der Verkehrsprognose des Verkehrsgutachtens ermittelt, dass keine unzulässigen Lärmbelastigungen für die Nachbarn entstehen.

Auch für die Bauphase wurden in einer Ergänzung des Verkehrsgutachtens entsprechende Untersuchungen angestellt. Um Verkehrseinschränkungen gerade in Zusammenhang mit Lastwagen (Bauphase) auszuschließen, wird in der Bodenschneidstraße eine Ausweichstelle geschaffen. Eine zweite Ausweichstelle wird am Nordende des Vorhabensgebiets (Zwischen Hausnummer 8 und 9) durch Erweiterung der Stolzenbergstraße geschaffen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird sichergestellt, dass diese vor Beginn der Bauarbeiten erstellt werden.

Im Rahmen der Vorplanung für die Gebäude wurde die zu erwartende Schmutzwasser und Frischwassermenge ermittelt. Diese kann durch das vorhandene Leitungsnetz ab und zugeführt werden. Es ergibt sich eine Schmutzwassermenge von ca. 18,5 l/s. Dies kann, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und eines Puffers, über den in der Stolzenbergstraße befindlichen DN 200 Kanal abgeleitet werden.

Im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungskonzepts soll nun auf Dachgauben verzichtet werden. Auch wird es in diesem Zusammenhang keine Blechdächer geben. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Solaranlagen auf den Dächern erscheinen vor dem Hintergrund des Klimawandels und einer nachhaltigen Entwicklung unumgänglich. Durch Festsetzungen im

Bebauungsplan ist deren Lage und Ausformung so reglementiert, dass unter Abwägung mit dem Ortsbild eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

Im Rahmen von Gutachten ist nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärmbelästigungen oder Verkehrsbehinderungen ausgelöst werden. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht kein Erhaltungsanspruch im Hinblick auf die Bebauung der Nachbarschaft. So es sich um eine im Rahmen des BauGB zulässige und abgewogene Planung handelt (und dies ist hier der Fall) ist es ohne Belang, ob sich dadurch der Wert der benachbarten Grundstücke verändert.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens muss der Vorhabenträger seine Leistungsfähigkeit (Investor) nachweisen. Im Hinblick auf die Auswahl des Betreibers wird im Durchführungsvertrag (als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) eine entsprechende Regelung aufgenommen werden, welche eine Realisierung des Projekts ohne Betreiber ausschließt.

Zu Anlage 1:

Im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden entsprechende Ausführungsfristen festgesetzt. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Mechanismen zur Sicherung der Einhaltung dieser Regelungen vertraglich verankert. Darüber hinaus muss der Vorhabenträger in diesem Rahmen seine Leistungsfähigkeit bezogen auf das Projekt nachweisen. Dem Vorhabenträger ist dies bereits bekannt.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung sind Dachgauben und Blechdächer auf „Hauptanlagen“ auszuschließen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Eine weitere Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

GR Markhauser tritt in die laufende Sitzung ein.

Bürger 4 (Stellungnahme vom 29.04.2021)

Wir erlauben uns heute als direkte Anlieger an der Stolzenbergstrasse 4, Neuhaus Stellung zu dem o.g. Bauvorhaben zu nehmen.

Das Anwesen Stolzenbergstrasse 4, in Familienbesitz, wird seit 2003 als Ferienhaus für wechselnde Gäste, vermietet. Hierfür führen wir sowohl Kurtaxe als auch Fremdenverkehrsabgaben an die Gemeinde ab. Unsere Vermietung eines großen Landhauses (wir bieten 13 Betten und alle Möglichkeiten für Kleinkinder) in ruhiger Lage in einem parkähnlichen Garten wird sehr gut, vor allem von Familien mit Kindern angenommen. Eine Lage in der Stolzenbergstrasse ist ein familienfreundlicher Platz, um die Natur zu erleben und genießen! Die Nutzung der großen Wiese gegenüber unserem Anwesen (es tangiert unser Grundstück über die Straße zu ca. der Hälfte des zu bebauenden Grundstücks) für touristische Zwecke ist so für uns nachvollziehbar.

Allerdings können wir uns keineswegs mit dem sowohl überdimensioniertem Volumen des Projektes wie auch mit dem für uns nicht schlüssigem Konzept des Projektentwicklers anfreunden. So sind zwei versch. Hotelkategorien, Spa Bereich mit Schwimmteich, 12 Ferienwohnungen (vier Türme um den Teich), Gastronomie mit Außenbereich (auch für nicht Hotelgäste), Personalwohnungen auch für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Tiefgarage und Parkplätze, Buswendeplatz und dann auch noch Praxen für Ärzte und Therapeuten auf dieser überschaubaren Fläche vorgesehen. Familienfreundlich soll die Einrichtung wohl keineswegs sein. Es ist uns nicht verständlich an welche Zielgruppe dieser gigantische „touristische Komplex“ eigentlich ausgerichtet sein soll. Der Mountainbiker z.B., der so oder so den ganzen Tag auf dem Sattel sitzt, könnte genauso gut in Schliersee in einem Bike B&B; z.B. in der seit Jahrzehnten leerstehenden Post am Samstagabend übernachten. Ob die „Wellness Gäste“ im hoch wertigeren Hotel es gut finden mit den jungen Sportlern und externen Gäste abends um die Plätze in der Freischankfläche zu konkurrieren, ist auch fraglich.

Das Volumen, die Höhe der Gebäude, die Versiegelung der Fläche – fast 70%, ein (für Kleinkinder geradezu lebensbedrohlicher) Teich mit Schilfbewuchs im abschüssigen Gelände nach Norden, sowie die zu erwartende Lärmbelästigung und Verkehr in einer ruhigen Wohnstraße sind gewaltig und dem Ort weder angemessen noch angepasst.

Wir sprechen nur einige Punkte aus dem ausführlichen Text an:

B 5: Verkehrsgutachten:

Es wird von „Mehrverkehr“, mit ca. 270 Fahrzeuge pro Tag (im Herbst 2020 wurden 41 Fahrzeuge täglich gemessen), zwei mögliche Busanfahrten zw. 22 Uhr und 5 Uhr usw. gesprochen. Es ist aber nur von einer leichten Pegelerhöhung durch Verkehrslärm in der „leicht abgespeckten Variante“ (Hier

ist wohl die geringe Reduzierung der Zimmeranzahl gemeint) die Rede, und so sollten die Werte „auf der sicheren Seite sein“. Eine solche Einschätzung des zu erwartenden Verkehrs einschließlich Lärmpegel in einem „Wohnweg“ ist nicht nachvollziehbar und so das Gutachten für uns nicht glaubwürdig.

Zusätzlich zur engen Straße ist die Zufahrt sowohl von Norden als auch von Süden sehr beschränkt. Auch wenn im Gutachten die Situation für ausreichend betrachtet wird, ist bei Durchführung des Projektes in seiner jetzigen Größenordnung mit einer Verkehrsinfarkt zu rechnen, die in einem ruhigen ländlichen Wohngebiet kaum nachzuvollziehen ist. Zudem ist dies weit weg von einem „nachhaltigem Tourismus“ mit Respekt für die Umwelt“. Diese und weitere Punkte im Verkehrsgutachten, welches die Situation durchaus zu positiv und problemlos machbar einstuft, sind für uns nicht überzeugend. Ein weiterer Punkt der auch das Verkehrsaufkommen tangiert ist die geplante Gastronomie mit Außenschankflächen. Bekannterweise sorgen ja gerade in den Abendstunden Gastro- Betriebe mit dem gewünschten „geselligem Beisammensein“ für einiges an Lärm. So ist auch ein beachtlicher Lärmpegel im Wohngebiet beim Zusammentreffen von über 100 Menschen, im Restaurant, im Biergarten, sei es nur bei Ankunft und Abreise - auch um 22 Uhr -, da nicht nur Hotelgäste bewirtet werden sollen, zu erwarten.

Ein so großes Bauvorhaben wird sicherlich zwei Jahre in Anspruch nehmen. Es ist mit großem Baustellenverkehrsaufkommen, ordentlich Dreck, Aushub, Staub und Lärm zu rechnen. Dies ist wohl in den Augen der Gemeinde den Anwohnern „zumutbar“. Aber einem gut zahlenden Gast, der einen ruhigen Urlaub in einem Oberbayerischem Landhaus bucht eher nicht. Nach dem Beherbergungsverbot in diesen Corona Zeiten, steht uns auf jeden Fall dann eine weitere Schließung und Verdienstaustausch ins Haus. Wer fängt dies auf?

Weiterhin kommt die Frage auf, wer dann nach Beendigung der Bauarbeiten zuständig ist für die Instandsetzung der Zufahrtsstraßen, die sicherlich durch den Schwerlasttransport, Anfahrt der Kräne, ständige Lkw Transportfahrten usw. schwer in Mitleidenschaft gezogen werden. Wer kommt für diese Kosten auf, die Gemeinde, der Investor, die Anlieger?

Wir fordern eine radikale Reduzierung des Projektes auf ein vernünftiges Maß und erheben unter den vorgegeben Plänen ausdrücklich Einspruch gegen das Projekt.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Das im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Volumen übersteigt zwar die Größe der Gebäude der direkten Umgebung, ist jedoch im Gesamtkontext von Neuhaus angemessen. Insbesondere ist das Maß der Nutzung vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB) angemessen. Der vorgesehene Nutzungsmix erscheint aus Sicht der Gemeinde sinnvoll und mit dem Ort verträglich. Vor allem die Orientierung auf den gesundheitlichen Bereich wird in Abwägung mit der Örtlichkeit begrüßt. Das Vorhaben hat gerade den Charm, ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen anzubieten. Eine einseitige Orientierung auf ein äußerst spezifisches Publikum oder sehr hochpreisige Angebote sind nicht Ziel der Marktgemeinde und würden eine hohe Anfälligkeit des Vorhabens für Marktveränderungen bedingen.

Im ausgelegten Entwurf war eine Maximalversiegelung inkl. des Teiches und aller unterbauten Flächen von 65% zulässig. Nun wurde im Rahmen einer Überarbeitung dieser Wert auf 61,5 % reduziert. Dies ist jedoch weiter zu relativieren. Ohne den Teich, welcher ortsgestalterisch nicht mit einer versiegelten Fläche gleichzusetzen ist, ergab sich eine zulässige Versiegelung von 56 % (nach Überarbeitung 54 %). Auch ist ein wesentlicher Teil dieser Versiegelung auf Unterbauungen zurückzuführen. In der Vorhabenplanung ist eine entsprechende Begrünung dieser Bereiche festgesetzt. Insgesamt ergibt sich somit eine angemessene Bebauungsdichte mit umfänglicher Begrünung. Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass in den umgebenden Flächen und im Rahmen des heute gültigen Bebauungsplans Nr. 15 aufgrund der dort zu Grunde zu legenden BauNVO 1968 keine Begrenzung der maximalen Versiegelung besteht. Nebenanlagen, Zuwegungen etc. sind hier ohne quantitative Flächenbegrenzung zulässig. Der Teich wird als naturnah gestaltetes Element integriert. Von diesem geht kein über die normale Gefährdung aller Gewässer hinausgehendes Gefahrenpotenzial für Kinder aus. Um eine bessere Einbindung in das Gelände zu ermöglichen, wurde der Teich im Rahmen einer Überarbeitung der Planung in seiner Fläche verkleinert und auf zwei Bereiche aufgeteilt.

Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass die Planung sowohl im Sinne des Immissionsschutzes als auch des zu erwartenden Verkehrs mit der Umgebung verträglich ist.

Zu B.5:

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden 270 Kfz/24 Stunden und max. 40 Kfz/h als zusätzlicher Verkehr durch das Vorhaben prognostiziert. Dies teilt sich noch in den nördlichen und südlichen Teil der Stolzenbergstraße auf, wobei die Hauptlast nach Norden abfließen wird. Somit besteht inkl.

Bestandsverkehr auf dem stärker belasteten Abschnitt der Stolzenbergstraße eine Belastung von 250 Kfz-Fahrten/24h und eine Abendspitze von 35 Kfz /h. Dies entspricht etwa alle 1,7 Minuten einem Auto. Die nach „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ für eine der Stolzenbergstraße entsprechende Straße zulässige Maximalbelastung liegt bei 150 Kfz/h und somit um mehr als das Vierfache über dem im Rahmen der Planung zu erwartendem Wert. Somit ist eine übermäßige Verkehrsbelastung auf der Stolzenbergstraße nach einschlägigen Regelwerken auch nach Realisierung des Vorhabens nicht gegeben.

Wie das Lärmgutachten zeigt, werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte an den Nutzungen der Umgebung durchgängig unterschritten. Für die Unglaubwürdigkeit der Gutachten besteht kein Anhaltspunkt. Insbesondere führt hier die Stellungnahme zu keinen Zweifeln, da die Einschätzung der Einwendenden das Gutachten sei nicht glaubwürdig pauschal und völlig unsubstantiiert ist. Wie das Gutachten zeigt, kann der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehr unter Maßgabe der vorgesehenen Maßnahmen sicher abgewickelt werden.

Die Behauptung der Einwendenden, das Vorhaben sei nicht mit nachhaltigem Tourismus zu vereinen ist völlig unsubstantiiert. Gerade die Einbettung in bestehende Siedlungsstrukturen und der sparsame Umgang mit Grund und Boden (angemessene Dichte) sind wesentliche Bestandteile für einen nachhaltigen Natur- und Landschaftserhalt.

Zu Gastronomie und Außenschankfläche:

Die Gastronomie und die Außenschankfläche sind im Rahmen des Immissionsgutachtens berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere auch die An- und Abfahrten. Entsprechend dem Gutachten sind auch unter Berücksichtigung dieser Anlagen die zulässigen Immissionspegel an den benachbarten Nutzungen eingehalten. Unter anderem deshalb ist die Nutzung der Außenschankfläche zeitlich begrenzt.

Zu Baustellenverkehr:

Das Bauvorhaben ist soweit möglich als Holzbau geplant. Somit kann ein hoher Vorfabrikationsgrad erreicht, der Lieferverkehr minimiert und die Bauzeit verkürzt werden. Darüber hinaus bedarf eine bauliche Entwicklung, auch seinerzeit auf dem Grundstück der Einwendenden, einer Bauphase. Wenn sich diese an die geltenden gesetzlichen Regelungen hält, sind die daraus entstehenden Beeinträchtigungen hinzunehmen.

Zu Verkehrswegen:

Soweit es durch das Bauvorhaben zu, über die normale Nutzung hinausgehende Belastungen und Beschädigungen der Straße kommt, sind die Schäden vom Vorhabenträger zu regulieren. Eine entsprechende Regelung wird in den noch zu schließenden Durchführungsvertrag (als Teil des Bebauungsplans) aufgenommen.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die zulässige Versiegelung inkl. Nebenanlagenzufahrten etc. ist auf ca. 54 % zu reduzieren. Die mit Teich zulässige Gesamtversiegelung ist auf 61,5 % zu reduzieren. Die Begründung ist entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planunterlagen sind nicht notwendig.

Bürger 5 (mündliche bzw. telefonische Stellungnahme vom 30.04.2021)

Folgende Bedenken und Einwendungen werden geäußert

- Das Projekt ist aufgrund der geplanten Nutzungsart und Größe nicht angemessen in der Umgebung (nur Wohnbebauung vorhanden),
- die Stolzenbergstraße ist viel zu schmal für dieses Konzept,
- die flankierenden Nutzungen werden kritisch gesehen, es wäre besser darauf zu verzichten,
- Naturschutz (Eulen, Dachs, Milan vorhanden),
- Immissionen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Neuhaus als Ganzes besteht aus einer Mischung von Wohnnutzungen, größeren touristischen Einrichtungen und anderen Nutzungen. Beispiel hierfür ist unter anderem das westlich der Brecherspitzstraße gelegene Anwesen. Auch der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenberg Straße“ und der Flächennutzungsplan sehen an dieser Stelle Beherbergungsstätten vor. Die Größe der Einzelgebäude und deren Höhe übersteigt zwar die Bebauung auf den direkt angrenzenden Grundstücken, jedoch ist sie im Gesamtkontext dennoch angemessen.

Auch dahingehend ist Neuhaus durch die „Einstreuung“ höherer und größerer Gebäude geprägt. Dies betrifft wiederum die Bebauung östlich der Brecherspitzstraße, das Jugendhaus Josefstal oder das St.-Elisabeth-Heim. Im Hinblick auf die Größe der Baukörper ist darüber hinaus auf die in der Gegend tradierten Einfirsthöfe zu verweisen. Die nördlich von Neuhaus befindlichen derartigen Anwesen weisen Firstlängen von 40 – 65 m auf. Die geplanten Gebäude im Geltungsbereich sind ca. 55 m lang. Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens wird nachgewiesen, dass auch hinsichtlich der Lärmentwicklung durch das Konzept keine unzulässigen, negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten sind.

Im Bebauungsplan ist eine Aufweitung der Stolzenbergstraße im nördlichen Kurvenbereich vorgesehen. Darüber hinaus wird im Verkehrsgutachten inkl. seiner zwei Ergänzungen nachgewiesen, dass der zu erwartende Verkehr, auch in der Bauphase über das bestehende Straßennetz (inkl. der vorgesehenen Ausweichstellen) leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die flankierenden Nutzungen werden durch die Marktgemeinde als sinnvolle Ergänzungen des Gesamtkonzepts gesehen und sollen daher aufrechterhalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Habitatbedingungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Bebauung des Grundstücks sicher ausgeschlossen werden. Auch für die übrigen Tierarten ist das Grundstück aufgrund seiner innerörtlichen Lage und den nahe gelegenen freien Landschaftsteilen kein essentieller Lebensraum.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

Bürger 6 (Stellungnahme der anwaltlichen Vertretung vom 30.04.2021)

In obiger Angelegenheit zeigen wir die anwaltliche Vertretung von XX (Name wird aus Datenschutzgründen in der Öffentlichkeit nicht abgedruckt) an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung vom 15.03.2021 findet in dem Zeitraum vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 die Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ statt. Unser Mandant ist Eigentümer des nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks FINr. 1399/16. Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir hiermit innerhalb der Auslegungsfrist folgende Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“:

Es ist geplant, auf den Grundstücken FINrn. 1409/10, 1409/9, 1409 sowie Teilflächen der Flurnummer 1404/3 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ aufzustellen. Dabei sollen zwei große Hotelbaukörper, ein „Gesundhaus“ sowie vier „Naturhäuser“ entstehen. Insgesamt sind 109 Zimmer, davon 45 in dem sog. Gästehaus, 42 in dem sog. Bio-Hotel und 12 in den sog. Naturhäusern vorgesehen (vgl. Seite 18 der Begründung). Die Bebauungsdichte soll bis zu 0,65 betragen. Für die Baukörper sollen Wandhöhen von bis zu 12,8 m zugelassen werden. Als Ziele und Zwecke der Planung nennt der Markt Schliersee selbst:

- Realisierung eines Hotelbetriebes mit flankierenden Nutzungen,
- Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild von Neuhaus,
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung,
- Sicherstellung der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Emissionsschutzes,
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes.

(vgl. Bekanntmachung des Marktes Schliersee vom 15.03.2021.)

Diese Ziele sind nach dem aktuellen Planungsstand nicht mehr als leere Floskeln.

Nach den aktuellen Planunterlagen soll ein Vorhaben zugelassen werden, dass auf einer bauplanungsrechtlich tatsächlich als Außenbereich zu bewertenden Fläche im Landschaftsschutzgebiet Schliersee liegt. Die vorgesehene Planung würde dort eine Versiegelung von ca. 8.000 m² zulassen. Die zugelassene Bebauung stellt sich als unmaßstäblich dar und sprengt den Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung deutlich. Das gesamte Vorhaben basiert auf einer unvollständigen, vollkommen vagen und unbestimmten Betriebsbeschreibung, die nicht erkennen lässt, dass ein Hotelbetrieb ernsthaft gewollt ist. Die auf diesem „Konzept“ basierenden immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Bewertungen sind dementsprechend unbrauchbar, unrichtig und bilden die tatsächlich durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Anlieger nicht zutreffend ab. Insgesamt wird eine Bebauung zugelassen, die offensichtlich Wohncharakter hat und nahelegt, dass später verkappte

Wohnnutzungen in Form von Zweitwohnungs- und Ferienwohnungsnutzung ausgeübt werden. Eine Aufteilung der einzelnen Einheiten zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeit wäre in der aktuellen grundstücksrechtlichen Situation ohne weiteres durch Realteilung der Grundstücke und WEG-Teilung der baulichen Anlagen möglich. Juristische Möglichkeiten, die zu erwartende verkappte Wohnnutzung effektiv zu verhindern, etwa durch Teilungsbeschränkungsdienstbarkeiten, hat der Markt Schliersee bislang nicht ergriffen.

Im Einzelnen:

1.

Der alte Bebauungsplan Nr. 15 "Stolzenbergstraße" aus dem Jahr 1983 ist erkennbar unwirksam. Die Fläche des Plangebietes liegt daher im Außenbereich und unterliegt dem absoluten Bauverbot der Landschaftsschutzgebietssatzung Schliersee.

1.1

Der alte Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1983 setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung unter offensichtlicher Verkennung des bauplanungsrechtlichen Baulandbegriffes fest. Der Großteil der Fläche im Plangebiet ist als private Grünfläche mit Baumbepflanzung festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bezieht diese Flächen unzulässiger- und unrichtigerweise in das maßgebliche Bauland mit ein. Auch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl für unterschiedliche Stockwerke, obwohl nur 2-geschossige Bebauung zugelassen wird, ist unbestimmt, nicht nachvollziehbar und ebenfalls unwirksam. Dem qualifizierten Bebauungsplan fehlt es an einer wirksamen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Der qualifizierte Bebauungsplan ist daher insgesamt unwirksam und nichtig.

Zudem wurden nach Abschluss der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes durchgeführt ohne eine erneute Auslegung durchzuführen.

Schließlich ist der Bebauungsplan unwirksam wegen der unzulässigen Festsetzung zum Immissionsschutz unter Ziff. 2.5. Es ist nicht nachvollziehbar, was die Festsetzung eines „Planungsrichtpegels“ bedeuten soll. Dieser Begriff existiert weder im Bauplanungs- noch im Immissionsschutzrecht. Die Klausel ist daher unwirksam und führt ebenso zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes.

1.2

Richtigerweise muss daher in dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden, dass es sich bei der zu beplanenden Fläche um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.

Das vereinfachte Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist daher hier nicht anwendbar. Die Außenbereichsfläche liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietssatzung Schliersee (LSG-00052.01). Nach § 3 lit. a der Satzung besteht für diese Fläche ein absolutes Bauverbot. Die vorliegende Planung ist vor diesem Hintergrund von Anfang an nicht durchführbar und daher städtebaulich nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2.

Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung zu, die nach ihrer Dichte, ihrer Massivität und ihrer Höhenentwicklung den städtebaulich vorgegebenen Rahmen der Umgebungsbebauung sprengt und das vorhandene Gleichgewicht der bestehenden ländlichen Bebauung unwiederbringlich zerstört. Der Markt Schliersee stellt der Planung selbst als Ziel voran, das Vorhaben in das Ortsbild von Neuhaus einzubinden und eine angemessene Grünausstattung sicherzustellen (vgl. Bekanntmachung des Marktes Schliersee vom 15.03.2021).

2.1

Tatsächlich lässt der Bebauungsplan aber eine Bebauungsdichte von bis zu 0,65 zu. Das entspricht einer Versiegelung von 65 % des Plangebietes. Es soll also zugelassen werden, dass ca. 8.000 m² vollständig versiegelt werden. Diese Bebauungsdichte entspricht städtischen Bebauungen und ist für das hier vorliegende Gebiet städtebaulich vollkommen unpassend.

Der alte Bebauungsplan aus dem Jahr 1983, der, wie oben gezeigt, unwirksam ist, sollte wohl eine GRZ von 0,15 vorsehen. Der Bebauungsplan für das angrenzende reine Wohngebiet sieht eine Bebauungsdichte von 0,1 vor. Es ist offensichtlich, dass die nun für das Plangebiet avisierte Bebauungsdichte von 0,65 eine Vervielfachung der Bebauungsdichte gegenüber der in der Umgebung vorhandenen Bebauung darstellt. Die damit einhergehende Flächenversiegelung ist mit dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht in Einklang zu bringen. Eine angemessene Grünausstattung, die der Markt Schliersee angeblich sicherstellen möchte, wird so definitiv nicht ansatzweise erreicht.

2.2

Mit der vorliegenden Planung wird eine Bebauung mit einer Höhe von bis zu 12,8 m zuzüglich Dach zugelassen. Dies entspricht drei Vollgeschossen plus Satteldach. Die Firsthöhe der Gebäude wird mehr als 15 m betragen. Die Länge der Baukörper im Plangebiet soll bis zu 50 m betragen.

Mit dieser extrem hohen und massiven Bebauung wird insbesondere in der vorhandenen Hanglage eine angesichts der Umgebungsbebauung städtebaulich unverträgliche Bebauung zugelassen, die mehr als doppelt so hoch ist, wie die in der Umgebung vorhandene Bebauung. Auch die Baukörperlänge, die zugelassen werden soll, beträgt offensichtlich ein Vielfaches der vorhandenen zurücknehmenden und losen Bebauung.

Der Markt Schliersee wollte das Vorhaben in das Ortsbild von Neuhaus einbinden. Tatsächlich wird aber eine Bebauung zugelassen, die das Orts- und Landschaftsbild in diesem für den Ortsteil Neuhaus so bedeutsamen Bereich massiv beeinträchtigt. Die bisher vorhandene und städtebaulich vom Markt Schliersee bewusst so entwickelte Gebietstypik wird in nicht zu rechtfertigender Weise verlassen. Die vorgesehene Planung stellt sich auch vor diesem Hintergrund als rücksichtslos gegenüber der Anliegerschaft und als Beeinträchtigung für das gesamte Ortsbild dar.

3.

Die Festsetzung eines Teiches in dem nördlichen Grundstücksbereich bis wenige Meter an die nördlichen Grundstücksgrenzen heran ist rücksichtslos gegenüber den Anliegern.

Weder dem Bebauungsplan, noch seiner Begründung lässt sich entnehmen, auf welcher Grundlage und mit welchem Wasser der Teich gespeist werden soll. Außerdem sind keine Vorkehrungen zum Schutz der bergabwärts liegenden nördlichen Grundstücke vor Überflutungen bei Starkregenereignissen und wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser vorgesehen. Der Markt Schliersee geht selbst zutreffend davon aus, dass mit diesen Ereignissen im Plangebiet zu rechnen ist. Der Effekt wird durch die Hanglage und die nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks verstärkt. Den nördlichen Anliegern drohen daher durch die Zulassung eines Teiches in einem Abstand von nur wenigen Metern von der nördlichen Grundstücksgrenze konkrete Gefahren durch die Errichtung dieses Gewässers. Die Planung stellt sich insofern als rücksichtslos gegenüber unserem Mandanten dar.

4.

Die dem geplanten Vorhaben aktuell zugrundeliegende Vorhabenbeschreibung ist vollkommen unzureichend, um die Reichweite der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen prognostizieren und bewerten zu können.

4.1

Es fehlt eine Typisierung der Zimmereinheiten. Insofern ist nicht absehbar, wie viele Betten, und damit wie viele Gäste insgesamt erwartet werden können.

Auch die Bewirtschaftung und Gastronomie wird allenfalls rudimentär beschrieben. Der Umgang und die Abwicklung mit Veranstaltungsnutzungen und dergleichen wird offengelassen.

Die Vorhabenbeschreibung beschäftigt sich nicht mit dem für den insgesamt großen touristischen Betrieb erforderlichen Personal.

Ebenfalls beschäftigt sich die Vorhabenbeschreibung nicht mit der für den großen touristischen Betrieb erforderlichen An- und Ablieferung.

4.2

Die wenigen enthaltenen Angaben in der Vorhabenbeschreibung sind vollkommen offen und würden daher eine denkbar weitgehende und für die Nachbarn beeinträchtigende Nutzung erlauben.

Es werden keine zeitlichen Beschränkungen für die Nutzung der Freiflächenbereiche vorgesehen.

Auch für die Nutzung der Gastronomie sind keine Beschränkungen und Öffnungszeiten vorgesehen. Dasselbe gilt für die Freischankbereiche und den Spa-Bereich.

Die Nutzung des „Gesundhauses“ wird lediglich mit „die Beherbergungsstätten ergänzende Nutzung“ und „Praxisräume“ definiert. Die tatsächliche Nutzung dieses Gebäudes ist vollkommen offen und unbestimmt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der voraussichtlichen Nutzungen.

4.3

Die Vorhabenbeschreibung ist schließlich in weiten Teilen unrealistisch und unglaubwürdig. Es ist realitätsfern, dass das vorgesehene Restaurant mit ca. 110 Sitzplätzen, die Seminar- und Kochschulräume und die Praxisräume für Ärzte, Heilpraktiker und Physiotherapeuten ausschließlich Gästen der Beherbergungsstätten vorbehalten sein sollen.

Außerdem widerspricht es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass Frühstücksbereich und Spa-Bereich nicht auch von externen Gästen genutzt werden können.

Zum einen könnte eine dahingehende Beschränkung schon nicht wirksam vollzogen und von den Behörden überwacht werden. Wie würde beispielsweise mit Gästen der Beherbergungsgäste umgegangen werden, die sich zu einem Abendessen mit den Beherbergungsgästen treffen möchten? Wie soll sichergestellt werden, dass an den Veranstaltungen und Seminaren ausschließlich Personen teilnehmen werden, die in der Anlage beherbergt werden. Jeder einzelne Restaurantbesucher, Seminar- oder Veranstaltungsteilnehmer oder Patient der Ärzte, Heilpraktiker oder Physiotherapeuten müsste kontrolliert werden.

Zum anderen können ein Restaurant mit 110 Sitzplätzen sowie Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und Physiotherapeuten nicht wirtschaftlich betrieben werden, wenn sie ausschließlich von den Beherbergungsgästen benutzt werden dürfen. Eine Praxis, die auf einen so geringen Personenkreis beschränkt ist, wäre wirtschaftlich nicht lebensfähig.

Diese Vorgaben in der Vorhabenbeschreibung dienen erkennbar nur dem Zweck, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichem Umwelteinwirkungen auf dem Papier darstellen zu können. Sie sind jedoch – wie gezeigt – unrealistisch und unglaubwürdig. Bei der Bewertung der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen ist aber von einem realistischen und vollziehbaren Betriebskonzept auszugehen. Nur so kann den berechtigten Interessen der Anlieger Rechnung getragen werden.

4.4

Die Vorhabenbeschreibung ist unvollständig, unbestimmt und unrealistisch. Sie bietet daher insgesamt keine belastbare Grundlage für die Bewertung der mit dem zugelassenen Vorhaben einhergehenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die Umwelt und den Verkehr.

5.

Die vorgelegte Verkehrsprognose ist also schon deshalb unzutreffend und nicht geeignet, die gesicherte Erschließung des Vorhabens zu belegen, weil sie auf der unvollständigen, unbestimmten und unrealistischen Vorhabenbeschreibung beruht. Insofern ist bereits die Grundlage der Prognose falsch. Das Ergebnis der Prognose ist daher nicht verwertbar und bietet keine belastbare Aussage über die Sicherung der Erschließung.

Überdies ist auch die im September 2020 durchgeführte Messung zweifelhaft. Aufgrund der anhaltenden Pandemielage liegt derzeit erkennbar ein geringeres Verkehrsaufkommen vor als üblich. Das Gutachten berücksichtigt dies nicht. Selbst nach den in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegten Parametern ist eine gesicherte Erschließung nicht gegeben. Begegnungsverkehr von PKW und PKW ist auf der Stolzenbergstraße nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich.

Begegnungsverkehr zwischen LKW oder Bus und PKW ist unmöglich.

Eine Vervielfachung des Verkehrsaufkommens, wie sie durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist, wird zu erheblichen Verkehrsproblemen führen. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung über die Stolzenbergstraße ist nicht möglich.

Die in der zweiten Ergänzung des Verkehrsgutachtens aufgezeigten Wendemanöver für Busse sind absurd. Selbst nach den Ausführungen des Gutachters erfordern die Straßenverhältnisse, dass jeweils ein Einweiser vor Ort oder im Bus dabei ist. Überdies müsse der Busfahrer extrem präzise fahren können. Bei aller Kompetenz und Fahrkunst der Busfahrer – die aufgezeigten Wendemanöver in der vorhandenen Hanglage sind vollkommen unrealistisch. Die zweite Ergänzung der Verkehrsuntersuchung zeigt vielmehr, dass eine gesicherte Erschließung für das geplante Vorhaben nicht gegeben ist.

Nicht nachvollziehbar ist weiter, weshalb das Gutachten davon ausgeht, dass drei Viertel der Fahrbewegungen nach Norden erfolgen sollen und nur ein Viertel nach Süden. Diese Annahme scheint von dem Wunsch getragen zu sein, die Verkehrsbelastung im südlichen Bereich, der noch engere Straßenverhältnisse als der nördliche Bereich aufweist, klein zu rechnen. Dahingehende Beschränkungen und Verkehrslenkende Maßnahmen sind aber weder vorgesehen noch möglich. Der zu erwartende LKW- und Busverkehr wird in dem Gutachten nicht zutreffend in Ansatz gebracht. Verschärft wird die Verkehrsproblematik durch die in dem Markt Schliersee zu erwartenden Schneefälle im Winter. Bei Schneefall verringert sich die Fahrbahnbreite nochmals erheblich, da der Schneepflug nicht die gesamte Fahrbahnbreite räumen kann und außerdem Platz für den Auswurf der Schneefräse benötigt wird. Auch dies berücksichtigt das Verkehrsgutachten nicht.

Sowohl die Stolzenbergstraße als auch die Bodenschneidstraße sind erkennbar nicht breit genug und nicht geeignet, um den durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abwickeln zu können. Weitergehende Straßenausbauarbeiten wären erforderlich, sind aber angesichts der Eigentumsverhältnisse bzgl. der angrenzenden Grundstücke nicht möglich.

Die Erschließung des Vorhabens ist daher nicht gesichert.

6.

Auch hinsichtlich der mit dem Vorhaben einhergehenden schalltechnischen Beeinträchtigungen, insbesondere Verkehrslärm und anlagenbezogener Lärm wurden im Verfahren bisher keine belastbaren Bewertungen und Prognosen durchgeführt. Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung vom Juni 2020 ist schon deshalb unzutreffend und nicht geeignet, die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden reinen Wohnbebauung zu belegen, weil sie auf einer unvollständigen, unbestimmten und unrealistischen Vorhabenbeschreibung beruht.

Überdies bezieht sich das vorgelegte Immissionsgutachten hinsichtlich der Bewertung des Verkehrslärmes auf das, wie oben gezeigt, ebenfalls fehlerhafte Verkehrsgutachten.

Das vorgelegte Immissionsgutachten ist daher unbrauchbar.

Zudem sind auch die Ermittlungen und Bewertungen in dem Gutachten unzutreffend und falsch.

6.1

Das geplante Vorhaben weist eine Vielzahl von Schallquellen auf, einige im unmittelbaren Nahbereich der umliegenden Wohngebäude. Das vorliegende Gutachten bewertet nur Teile der möglichen Schallquellen und ist insofern unvollständig.

Das Gutachten lässt beispielsweise die im Norden des Plangebiets geplanten Nutzungen der Chalets und des Teiches vollkommen außer Acht. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sollen vier Chalets und ein Teich entstehen. Es sind mehrere Stege geplant, die in den Teich führen sollen. Die Nutzung des Teiches, der Chalets sowie die Freiflächen durch Bade- und Freizeitaktivitäten, Nutzung von Liegeflächen und Aufenthaltsflächen werden in dem Gutachten nicht berücksichtigt. Das Gutachten ist schon aus diesem Grund unvollständig und fehlerhaft.

Tatsächlich sind jedoch insbesondere am Anwesen unseres Mandanten erhebliche Beeinträchtigungen durch diese Freibadähnlichen Nutzungen, die nur wenige Meter von dem Wohngebäude unseres Mandanten zugelassen werden sollen, zu befürchten.

Vollkommen unberücksichtigt lässt das Gutachten die von dem sog. „Gesundhaus“ und den damit verbundenen Nutzungen ausgehenden Emissionen. Wie bereits oben dargelegt, ist es unrealistisch, dass diese Nutzungen lediglich den Seherbergungsgästen vorbehalten bleiben. Vielmehr ist von einer nicht unerheblichen Nutzung von externen Personen auszugehen. Die damit einhergehenden lärmtechnischen Auswirkungen berücksichtigt das Gutachten nicht.

Außerdem wird in dem Gutachten nicht berücksichtigt, dass in dem sog. Gesundhaus, aber auch in den anderen vorhandenen Anlagen durchaus Veranstaltungen in nennenswertem Umfang stattfinden können, von denen deutlich höhere Schallimmissionen ausgehen, als von dem regulären Hotelbetrieb. Überdies stimmen die eingezeichneten Standorte der Schallquellen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Das Gutachten berücksichtigt schließlich auch nicht den erforderlichen Zuschlag für Tageszeiten mit besonders erhöhter Empfindlichkeit.

6.2

Die vorgesehenen Immissionsschutztechnischen Festsetzungen sind nicht geeignet, die zu befürchtenden Beeinträchtigungen abzuwenden.

Um die Nutzung oberirdischer Stellplätze zur Nachtzeit zu verhindern, wären bauliche Maßnahmen wie Schranken, etc. erforderlich. Dahingehende Maßnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Allein die zeitliche Beschränkung durch textliche Festsetzung ist nicht vollziehbar und kann nicht überwacht werden. In der Praxis werden diese Festsetzungen nicht beachtet werden können. Zu berücksichtigen sind zum einen die in einem Hotelbetrieb regelmäßig schichtweise arbeitenden Angestellten, die zur Nachtzeit ankommen und abfahren. Zu berücksichtigen sind weiter Hotelgäste, die durchaus auch zur Nachtzeit ankommen können. Auch Restaurantgäste, die tagsüber oberirdisch geparkt haben und das Restaurant um 22:00 Uhr verlassen, werden nach 22:00 Uhr oberirdisch wegfahren müssen.

Ohne bautechnische Maßnahmen ist von vorneherein absehbar, dass diese zum Schutz der Nachbarschaft zwingend erforderlichen Beschränkungen des Betriebes nicht eingehalten werden.

6.3

Unzutreffend sind überdies der Ansatz und die Prognose der Steigerung des Verkehrslärms durch das Vorhaben. Das Gutachten geht unzutreffender Weise von den Werten aus der Verkehrsuntersuchung vom 20. Februar 2020 aus. Die Untersuchung ist - wie oben gezeigt - falsch. Zudem wurde die Verkehrsuntersuchung in der Zwischenzeit zweimal ergänzt und überarbeitet. Das Immissionsgutachten geht bei der Bewertung der Verkehrsimmissionen von geringeren als den laut Gutachten zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus.

Selbst unter Zugrundelegung der in dem Gutachten verwendeten Annahmen werden durch die planbedingte Vervielfachung des Verkehrs die Grenzwerte an den anliegenden Wohnbebauungen überschritten. Eine Pegelerhöhung von ca. 5 dB(A) entspricht fast einer Verdreifachung des Verkehrslärms. Diese Pegelerhöhungen sind nach der 16. BImSchV relevant. Aus unserer Sicht sind Minderungsmaßnahmen angezeigt.

6.4

Bei realistischer und zutreffender Bewertung des Vorhabens, wie es aktuell zugelassen werden soll, sind an der angrenzenden reinen Wohnbebauung erhebliche und schädliche Schalleinwirkungen in Form von Verkehrslärm und in Form von anlagenbezogenen Lärm zu erwarten. Das Vorhaben ist dahingehend umzuplanen. Den berechtigten Interessen und dem Schutzbedürfnis der Anlieger ist Rechnung zu tragen.

7. Schließlich wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung eines Hotelbetriebes angezweifelt. Das Vorhaben stellt sich erkennbar als verkappte Wohnbebauung dar. Die Hotelgebäude können ohne weiteres als Mehrfamilienhäuser mit kleinen Zweitwohnsitz- oder Ferienapartments genutzt werden. Die Chalets eignen sich ebenfalls hervorragend als potentielle Zweitwohnsitz- oder Feriendomizile.

Ein realistischer Hotelbetrieb ist hier von Anfang an nicht angelegt. Insofern überrascht es nicht, dass der Vorhabenträger vorgibt, seinen Betrieb auf ein Konzept zu stützen, das auf einer halben DIN-A4 Seite Platz findet und in dem weder das erforderliche Personal noch An- und Abliefernorgänge Erwähnung finden. Es wird offenbar schon jetzt vorhabenträgerseitig von einer späteren Wohnnutzung ausgegangen.

Eine Aufteilung des Grundstücks und der Wohneinheiten sowie deren Vermarktung als einzelne Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen lässt sich juristisch einfach realisieren, indem das Grundstück realgeteilt wird in den Bereichen der Chalets und indem Wohnungs- und Teileigentum an den Mehrfamilienhaus- bzw. Hotelgebäuden begründet wird. Diese juristisch simple Möglichkeit wird derzeit bei derartigen "Beherbergungskonzepten" häufig verwendet, um durch die Einzelvermarktung der Einheiten eine erhebliche Renditesteigerung zu erreichen. Dies steht jedoch in diametralem Gegensatz zu dem planerischen Grundgedanken eines touristischen Hotelvorhabens.

Falls es der Markt Schliersee mit seinem Planungsziel, einen Hotelbetrieb zuzulassen, ernst meint, muss er bereits jetzt die grundstücksrechtlichen Vorkehrungen treffen, um eine touristische Nutzung der Grundstücke zu sichern und entsprechende Realteilungen und WEG-Teilungen zu verhindern. Juristisch ist dies möglich, indem Teilungsbeschränkungsdienstbarkeiten auf den Grundstücken für den Markt Schliersee eingetragen werden. So kann sichergestellt werden, dass eine Realteilung und eine Unterteilung der Einheiten in Wohnungs- oder Teileigentum unterbleibt und die baulichen Anlagen tatsächlich als Hotelbetrieb touristisch und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Stellt der Markt Schliersee dies nicht sicher, muss davon ausgegangen werden, dass tatsächlich kein Hotelbetrieb, sondern eine Wohnnutzung gewollt ist.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass das Vorhaben in seiner derzeitigen Ausgestaltung die geschützten Rechtspositionen der Anlieger beeinträchtigt.

Das Vorhaben wird in einem Bereich zugelassen, für den die Landschaftsschutzgebietssatzung Schliersee ein absolutes Bauverbot vorsieht. Die zugelassene Bebauung mit Firsthöhen über 15 Metern, Baukörperlängen von ca. 50 Metern und einer Versiegelung von bis zu 65 % ist vollkommen unmaßstäblich in der lose und zurücknehmend bebauten näheren Umgebung und stellt eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Insbesondere die Errichtung der großvolumigen Teichanlage in dem vorliegenden hängenden Gelände im unmittelbaren Nahbereich unserer Mandantschaft ist rücksichtslos. Das Vorhaben basiert auf einer unvollständigen, unbestimmten und unrealistischen Vorhabenbeschreibung. Eine Bewertung der sicheren Erschließung und der von dem Vorhaben ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen, insb. Lärm, ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Die Erschließung des Vorhabens ist unter Zugrundelegung der vorliegenden offenen Betriebsbeschreibung nicht gesichert. Aufgrund des Umfangs des Betriebes sind schädlichen Umwelteinwirkungen an den anliegenden Wohngebäuden, insb. Lärm, konkret zu befürchten. Insgesamt stellt sich das Vorhaben als verkappte Wohnbebauung dar, sodass aktuell davon auszugehen ist, dass eine Hotelnutzung nicht wirklich gewollt ist.

Die vom Markt Schliersee in seiner Bekanntmachung vom 15.03.2021 selbst vorgetragenen Ziele;

- Realisierung eines Hotelbetriebes mit flankierenden Nutzungen,
- Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild von Neuhaus,
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung,
- Sicherstellung der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Emissionsschutzes,
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes,

(vgl. Bekanntmachung des Marktes Schliersee vom 15.03.2021)

werden erkennbar verfehlt.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten regen wir an, die selbst auferlegten Ziele und Zwecke der Planung ernsthaft zu verfolgen. Von dem Vorhaben in seiner derzeitigen Gestalt ist Abstand zu nehmen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Zu einleitendem Text:

Die Auffassung der Einwendenden bei der in der Bekanntmachung genannten Planungsziele es würde sich beim bisherigen Planungsstand lediglich um leere Floskeln handeln, wird von der Marktgemeinde nicht geteilt. Zu den übrigen aufgeworfenen Themen wird auf die folgende Abwägung zu den Einzelpunkten verwiesen.

Zu 1:

Es wird auf die Abwägung der Einzelpunkte unter 1.1 und 1.2 verwiesen.

Zu 1.1:

Die Marktgemeinde Schliersee hat sich entschieden, das Verfahren nicht mehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB fortzuführen, sondern in ein „Normalverfahren“ zu überführen.

Die zusätzlich notwendigen Unterlagen und Rahmenbedingungen (Umweltbericht, Ausgleichsflächen, etc.) wurden ergänzt sowie die bestehenden Unterlagen entsprechend überarbeitet. Darüber hinaus wird als Voraussetzung der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde bereits angestoßen und läuft parallel zu der hier gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung. Insofern setzt der hier gegenständliche Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ nicht mehr voraus. Somit kann für das hier gegenständliche Verfahren offenbleiben, ob dieser unwirksam ist oder nicht.

Zu 1.2:

Es ist richtig, dass der weitüberwiegende Teil des Planungsgebiets derzeit im Gesamtumgriff des Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ erlassen 1955 liegt. Nach §1 Satz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind jedoch die Bereiche von der Geltung dieser ausgenommen, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dies betrifft im hier gegenständlichen Geltungsbereich einen Streifen von ca. 20 m Tiefe parallel der Stolzenbergstraße. Weiter sind nach §1 Satz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung solche Flächen ausgenommen, die innerhalb eines geschlossenen Ortsteils liegen. Dies kann ohne weitere Definition der Begrifflichkeiten der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die gegenständlichen Flächen nicht zu 100% bejaht werden. Dem folgend wurde durch die Marktgemeinde Schliersee ein Antrag auf Herausnahme der hier gegenständlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ gestellt.

Aus Sicht der Marktgemeinde steht das hier gegenständliche Vorhaben und somit eine Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht entgegen. Der betreffende Bereich ist durch Bebauung von der südlich angrenzenden freien Landschaft Richtung Schliersee getrennt und stellt daher faktisch einen Binnenbereich innerhalb des Siedlungskörpers von Neuhaus dar. Das Landschaftsbild als Ganzes wird somit nicht negativ beeinträchtigt. Auch die Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die Einbindung in ein bereits bebautes Umfeld auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Nach Abstimmung mit dem LRA Miesbach wird diese Sichtweise auch von der unteren Naturschutzbehörde am LRA Miesbach geteilt. Eine Entscheidung des Kreistages über die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt voraussichtlich im Oktober 2022. Die Begründung des Bebauungsplans sollte entsprechend ergänzt werden.

Zu 2:

Es wird auf die Abwägung der Einzelpunkte unter 2.1 und 2.2 verwiesen.

Zu 2.1:

Im Rahmen des ausgelegenen Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war durch „Hauptgebäude“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 zuzüglich Balkonen und Terrassen eine GRZ von 0,27 zulässig. Im Rahmen einer Überarbeitung wurde diese nun auf 0,20 und 0,26 reduziert. Dies liegt zwar wesentlich über den in der direkten Umgebung zulässigen Werten für die GRZ welche hier mit 0,1 festgesetzt werden, entspricht jedoch durchaus den im weiteren Rahmen von Neuhaus heranzuziehenden Maßstab. Hier ist beispielsweise die Bebauung östlich der Weindl-Lenz-Straße zu nennen. Dort sind Grundflächenzahlen von ca. 0,2-0,28 realisiert. Auch ist, wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, im Rahmen einer Neuplanung schon aufgrund des in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des in §1 Abs. 5 BauGB formulierten Primats der Innenentwicklung eine über der GRZ der Umgebung liegende GRZ angemessen und sinnvoll.

Weiter sind im hier gegenständlichen Bebauungsplan Überschreitungen der GRZ durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB zugelassen. Dies war bis GRZ 0,56 zulässig. Nach Überarbeitung der Planung ist hier nun eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig. Durch Teiche war eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig (nach Überarbeitung 0,61). Diese Überschreitungen nun, wie im Schreiben der Einwendenden geschehen, mit den GRZ Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ und der Umgebungsbebauungspläne in Relation zu setzen, geht fehl.

Der südlich, nördlich und westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 22 „Bodenscheidstraße“ datiert auf das Jahr 1986, der Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ auf das Jahr 1983. Somit gilt für beide Bebauungspläne das BauNVO 1977. In dieser sind nach §19 Abs. 4 BauNVO (1977) die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauGB sowie Balkone, Loggien und Terrassen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen und somit ohne flächenmäßige Einschränkung zulässig. Dem folgend ist in der Umgebung heute eine Gesamtversiegelung möglich, welche den Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans entspricht und darüber hinaus. Ein zulässiger Vergleich, der in den Bebauungsplänen Nr. 15 und 22 zulässigen GRZ von 0,1 und 0,15, kann somit nur gegenüber dem jetzt zulässigen Wert von 0,20 erfolgen. Dies Angemessenheit von diesem ist bereits in den oberen Absätzen dargelegt.

Auch wird in der in der Stellungnahme der Einwendenden der in §1a Abs. 2 BauGB angeordnete sparsame Umgang mit Grund und Boden fehlgedeutet und in das Gegenteil verkehrt. Durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll der Eingriff in die unbebaute Landschaft möglichst minimiert werden. Dies bedingt eine, in Abwägung mit den übrigen Belangen, möglichst dichte Bebauung. Ziel ist gerade nicht eine möglichst lockere Bebauung zu planen, um zur Realisierung einer notwendigen Bebauung sehr große Baulandflächen zu „verbrauchen“.

Auch die Einschätzung, die vorliegende Planung würde keine ausreichende Grünausstattung aufweisen, geht aus Sicht der Marktgemeinde fehl. Zum einen kann von einer zulässigen GRZ inkl. Überschreitungen nicht per se auf die Grünausstattung geschlossen werden, da hier auch Tiefgaragenflächen mit berücksichtigt sind auf welchen eine Eingrünung stattfindet. Weiter ist in diesem speziellen Fall im Rahmen des Teiches auch auf mind. 30% dessen Fläche eine Bepflanzung vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen heute lediglich zwei größere Bäume. Diese werden im Zuge der Weiterentwicklung des Bebauungsplans nun als zu erhalten festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans sind nach Überarbeitung min. 47 große Laubbäume zu pflanzen. Dies ist der ländlichen Umgebung angemessen und liegt beispielsweise weit über der heutigen Begrünungsdichte im östlich angrenzenden Gebiet beidseits der Weindl-Lenz-Straße. Darüber hinaus ergeben sich durch den Vorhabenplan noch weitere Strauchpflanzungen.

Zu 2.2:

Die Gebäude sind so in die Hanglage eingebunden, dass die maximalen Wandhöhen von ca. 12,8 m an der Talseite möglich sind. Diese Wandhöhen können jedoch auch an den Talseiten nur in Zusammenhang mit Abgrabungen entstehen. Gegenüber dem Bestandsgelände sind nach Überarbeitung der Planung für das Gästehaus ca. 10 m und für das Biohotel ca. 10,3 m Wandhöhe möglich. Durch die Lage der Baukörper zum Hang ergibt sich an den jeweiligen Südseiten dieser Baukörper für das Gästehaus eine mögliche Wandhöhe von ca. 8 m und ca. 7,3 m für das Biohotel. Somit führt gerade die Lage zur Topographie zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung. Insbesondere führt dies auch zu einer besseren Integrierbarkeit von größeren Gebäuden in die Ortssilhouette, da sich die Gebäude ohnehin nach oben staffeln und hier keine Inselwirkung in der Ortssilhouette entsteht. So werden die südlich und südwestlich angrenzenden Bestandsgebäude hinsichtlich der absoluten Traufhöhe und First die geplanten Gebäude bereits überragen.

Für Neuhaus als Ganzes ist es durchaus prägend, dass in die Einfamilienhausgebiete größere und höhere Gebäude anderer Nutzung „eingestreut“ sind, dies betrifft beispielsweise das Jugendhaus Josefstal und das Seniorenheim. Auch auf Ebene der direkten Nachbarschaft sind die Gebäude des Vorhabens so angeordnet, dass zu den Nachbargrundstücken sehr große Abstände bestehen. Das Biohotel hält an der Stelle des geringsten Abstands 1,5 x die mögliche Höhe über Bestandsgelände ein. Im Norden orientiert es sich weiter von den Grundstücksgrenzen weg. Im Westen und Nordwesten sind die in der Höhe deutlich untergeordneten „Naturhäuser“ zu den Nachbargrundstücken orientiert.

Auf das südlich relativ nah am Nachbargrundstück gelegene Mitarbeiterhaus wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung verzichtet. Die höhenmäßige Festsetzung wird im Detail im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung ebenfalls angepasst. Somit haben sich die Höhenangaben der vorherigen Absätze noch im Detail und beziehen sich auf die nun weiterverfolgte Planung. Auch im Hinblick auf die Ausdehnung der Gebäude wird auf die bestehenden in den Ort eingebundenen größeren Gebäude verwiesen. Hier sind das Seniorenheim, die Schule oder auch die größeren Gebäude westlich der Brecherspitzstraße anzuführen. Die geplanten Gebäude finden auch mit einer Länge von bis zu ca. 55 m eine Entsprechung in der örtlichen Baukultur. So weisen die landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung zumeist Firstlängen von ca. 40-65 m auf. Der Begriff des Einbindens in das städtebauliche Gefüge wird seitens der Einwendenden fälschlicherweise auf ein schlichtes Replizieren der vorhandenen Bebauung der direkten Nachbarschaft verengt. Aus Sicht der Marktgemeinde bedingt ein Einbinden der Bebauung in den Ort Neuhaus jedoch eine Betrachtung des gesamten örtlichen Charakters und eine Weiterentwicklung von diesem. Hinsichtlich der direkten Umgebung bedeutet die Einbindung eine detaillierte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere den direkten Abständen zu den Nachbarn und der Umgebung. Dies bildet der ausgelegene wie auch der überarbeitete Planstand ab. Auch ist neben den möglichen Wandhöhen zu untersuchen, wie diese mit der Topographie zusammenspielen und wie sie sich zu den umgebenden Gebäuden hinsichtlich der absoluten Höhen über Normalhöhennull verhalten. Ein schlichter Vergleich der zulässigen Wandhöhen mit der Schlussfolgerung das diese beim neuen Vorhaben gleich der Werte der bestehenden Umgebung sein müssen, greift hier wesentlich zu kurz und ist somit nicht zielführend. Aus Sicht der Marktgemeinde wird das Ortsbild durch das geplante Vorhaben nicht unzulässig negativ beeinträchtigt, sondern angemessen in seiner Gesamtheit weiterentwickelt. Insbesondere hält das Konzept ausreichend große Abstände zu den direkten Nachbarn ein. Diese liegen weit über den Vorgaben zu Abstandsflächen der BayBO. Die Satzung über abweichende Tiefe der Abstandsfläche

der Marktgemeinde Schliersee wird eingehalten. Der Vorwurf die Planung sei rücksichtslos gegenüber der Anliegerschaft ist somit unzutreffend.

Zu 3.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurde der Teich wesentlich verkleinert. So wird er nun einen Mindestabstand von ca. 20 m (vorher 11m) zu den Nachbargrundstücken einhalten. Es handelt sich um einen künstlichen Teich, welcher mit einer internen Wasserzirkulation gespeist wird. In diesem Zusammenhang ist eine untere Abdichtung des Teichs erforderlich. Andernfalls würde er aufgrund der Bodenverhältnisse versickern. Somit bestehen durch den Teich keine Wechselwirkungen zu eventuell auftretenden Schichtwasserhorizonten. Wobei diese aufgrund der sehr durchlässigen Bodenbeschaffenheit, wenn überhaupt, nur sehr lokal auftreten. Auch in Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser hat der Teich keine über eine gleichgroße Bebauung hinausgehenden negativen Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, da es sich um einen geschlossenen Wasserkreislauf handelt. Vielmehr wird der Teich aufgrund der dafür notwendigen topographischen Anpassung in gewissem Rahmen als Retentionsraum dienen können.

Um eine zusätzliche Sicherheit einzubauen, kann die Topographie an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs so angepasst werden, dass eine kleine Senke entsteht um ggf. auftretenden Oberflächenabfluss in Einklang mit dem ohnehin gültigen §37 WHG sicher vor den Grundgrenzen des Nachbarn abzufangen. Entsprechende Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Behauptung es handle sich um ein nahezu vollumfänglich versiegeltes Grundstück ist falsch.

Insbesondere ist eine Ausführung eines Großteils der befestigten Flächen in den Außenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Der Anteil der versiegelten Bereiche wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung weiter minimiert.

Zu 4.

Die Vorhabenbeschreibung wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung überarbeitet und präzisiert. Im Weiteren wird auf die Abwägung der Unterpunkte verwiesen.

Zu 4.1:

Die in der Vorhabenbeschreibung enthaltenen Zimmerkategorien werden jeweils mit einer entsprechenden Bettenanzahl hinterlegt. Insgesamt sind 198 Betten vorgesehen.

Das Restaurant ist im Rahmen der Vorhabenbeschreibung ausreichend bestimmt erfasst.

Darüberhinausgehende Veranstaltungsnutzungen sind nicht vorgesehen.

Die Vorhabenbeschreibung wurde nun auch im Hinblick auf das notwendige Personal und die An- und Ablieferung präzisiert. Das Gesamtensemble wird mit ca. 20 Mitarbeitern je Schicht betrieben, wobei zwei Schichten anzusetzen sind. Die Zimmerreinigung erfolgt davon unabhängig durch externe Dienstleister mit bis zu 12 Mitarbeitern.

Zu 4.2:

Eine zeitliche Einschränkung der Nutzung der Freischankflächen, der Freiflächen, der Freiflächen des Spa Bereichs und der Gastronomie wurde in der überarbeiteten Vorhabenbeschreibung ergänzt. Da der Spa Bereich ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten ist, erscheint eine zeitliche Einschränkung für die im Haus befindlichen Bereiche nicht notwendig, da durch diese Nutzung Beeinträchtigungen der Nachbarn sicher ausgeschlossen werden.

Auch im Hinblick auf das „Gesundhaus“ wurde die Vorhabenbeschreibung ergänzt und präzisiert.

Die ergänzenden Nutzungen sind Seminarräume, Bewegungsraum und Kochschule. Die Praxisräume beziehen sich ausschließlich auf Heilberufe. Eine genauere Einschränkung z.B. auf die Fachrichtung der Ärzte oder ähnliches ist hier nicht notwendig um die Auswirkung auf die umgebende Bebauung abschätzen zu können. Diese Bereiche werden nur im Tagzeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr genutzt.

Zu 4.3:

Das Restaurant ist nicht ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten. Dies ist auch in der Vorhabenbeschreibung nicht enthalten. Eine Nutzung durch externe Gäste des Restaurants ist im Verkehrsgutachten und der Stellplatzermittlung explizit so vorgesehen. Das Verkehrsgutachten wurde jedoch nochmals diesbezüglich angepasst, um hier die zu erwartenden Verkehre „auf der sicheren Seite“ abzubilden. Das Immissionsgutachten, welches die auf dem Verkehrsgutachten und dem Nutzungskonzept aufbaut, berücksichtigt ebenfalls eine Nutzung durch Externe, wurde aber entsprechend des angepassten Verkehrsgutachtens nochmals angepasst.

Seminarräume waren im Planungskonzept bisher nicht enthalten. Diese werden jedoch im Rahmen der Überarbeitung unter Reduzierung anderer Nutzungen vorgesehen. Auch diese werden jedoch nur für Hotelgäste zugänglich sein. Der Bewegungsraum und die Kochschule machen zusammen ca. 136 m² aus. In Anbetracht von 198 Betten erscheint es sehr wohl realistisch diese Flächen ausschließlich durch Hotelgäste zu nutzen.

Hinsichtlich der Praxisräume wird die Vorhabenbeschreibung angepasst. Hier ist auch eine Nutzung durch externe Patienten vorgesehen. Im Verkehrsgutachten, in der Stellplatzermittlung wie dem Immissionsgutachten ist bereits eine Nutzung durch externe Patienten berücksichtigt.

In der verbindlichen Vorhabenbeschreibung ist eine externe Nutzung des Frühstücksbereiches und des Spa- Bereichs nicht vorgesehen. Somit ist eine entsprechende Nutzung nicht zulässig. Die Mutmaßung der Einwendenden, dies würde nicht der allgemeinen Lebenserfahrung entsprechen, ist dabei unbedeutend. Im Übrigen wird diese Einschätzung nicht geteilt.

Restaurant sowie Praxisräume sind wie oben beschrieben auch für Externe zugänglich. Der Zugang zur Kochschule und zum Spa-Bereich kann einfach durch organisatorische Maßnahmen beschränkt werden. Hier reicht eine Kontrolle, ob entsprechende Nutzungen für externe Angebote werden. Dies wäre nicht zulässig. Eine darüberhinausgehende Kontrolle jeder Einzelperson erscheint insbesondere aufgrund der auch im Vergleich zur Bettenzahl sehr überschaubaren Flächengröße der Einrichtungen unnötig.

Die Behauptung, die Vorhabenbeschreibung sei absichtlich geschönt, um das Vorhaben mit der Umgebung „kompatibel“ zu machen ist schon deshalb haltlos, weil im Verkehrsgutachten bereits eine externe Nutzung des Restaurants und der Praxisräume vorgesehen ist. Der Verkehr wäre wohl der wesentliche Unterschied für die Nachbarschaft im Hinblick auf die Nutzung dieser Einrichtungen durch externe Dritte.

Zu 4.4:

Bei diesem Punkt handelt es sich um eine unbestimmte allgemeine Zusammenfassung. Es wird auf die Abwägung der vorherigen Detailpunkte verwiesen.

Zu 5:

Die Kritik der Einwendenden an der Vorhabenbeschreibung beruht unter anderem auf einer zu großen Offenheit der Nutzungen. Diese wird im Hinblick auf eine genauere Einschränkung der geplanten Nutzungen im Rahmen einer Überarbeitung geschärft. Die Verkehrsprognose der „Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stolzenbergstraße“ in Schliersee-Neuhaus (PSLV, Februar 2020) bildet aber ja genau diese geplanten Nutzungen ab. Insbesondere ist in der Verkehrsprognose bereits eine Nutzung der Praxisräume und des Restaurants mit externen Nutzern berücksichtigt. Somit bildet die Prognose sehr wohl die realistischen Auswirkungen des Vorhabens ab. Sie wurde dennoch aufgrund der neuen, präzisen Vorhabenbeschreibung und aufgrund der überarbeiteten Planung geprüft und entsprechend ergänzt.

Die Verkehrszählungen an den Knotenpunkten zur B307 fanden bereits am 14.01.2020 statt. Zu diesem Zeitpunkt waren in Deutschland noch keine Maßnahmen gegen die Coronapandemie in Kraft, welche Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen gehabt hätten.

Die Verkehrszählungen in der Stolzenbergstraße fanden tatsächlich im September 2020 statt. Im September 2020 bestand jedoch kein „striker Lockdown“, so waren beispielsweise Schulen und Gastronomie etc. geöffnet. Darüber hinaus wurden in der Stolzenbergstraße im Querschnitt (Summe beider Fahrtrichtungen) Verkehrsmengen von 41 Kfz-Fahrten/24h (hiervon 3 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitze sowie 4 Kfz-Fahrten/h in der Abendspitze) gemessen. Sollten also in der Stolzenbergstraße wider Erwarten wesentliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens durch die pandemische Lage zum Messungszeitpunkt aufgetreten sein, wären selbst bei einer Erhöhung von beispielsweise 20% im „Normalfall“ (ohne Pandemie) lediglich 8 KFZ-Fahrten mehr am Tag (hiervon jeweils eine Kfz-Fahrt in der morgendlichen sowie abendlichen Spitzenstunde) zu erwarten. Aufgrund der großen Leistungsfähigkeitsreserven der Stolzenbergstraße auch im Planfall würde dies zu keiner relevanten Veränderung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens führen.

Die Behauptung der Stellungnahme, eine gesicherte Erschließung sei nicht gegeben, ist falsch.

Ausweislich des Verkehrsgutachtens ist auf der gesamten Stolzenbergstraße ein Begegnungsverkehr von PKW/PKW entsprechend der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt06)“ möglich. Im gesamten nördlichen Bereich wird der dafür notwendige Regelquerschnitt von 4,75 m eingehalten. Lediglich im äußersten südlichen Bereich ist der Bewegungsraum etwas eingeschränkt. Die für eine (mit einer der Verkehrssituation angepassten Geschwindigkeit) verkehrssichere Begegnung zweier PKW gemäß RAST 06 unter Berücksichtigung eingeschränkter Bewegungsspielräume notwendige Mindestbreite von 4,10 m ist jedoch auch hier sicher eingehalten. Die Fahrbahn ist hier 4,20 m breit. Auch der Begegnungsfall LKW oder Bus und PKW wurde im Rahmen der „Ergänzung zum Verkehrsgutachtens“ (PSLV, Oktober 2020) untersucht. Aufgrund des unter Berücksichtigung des Vorhabens relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens von ca. 310 KFZ-Fahrten/24h im Planfall (Bestand + Planung) im Tagesverkehr und einer Spitzenbelastung von 35 Kfz-Fahrten/h, auf dem am stärksten befahrenen Straßenabschnitt ist, eine Ausweichstelle im nördlichen Bereich des Vorhabens ausreichend, da von hier der gesamte Straßenabschnitt eingesehen werden kann. Für die Begegnung PKW/LKW ist im Kurvenbereich eine Mindestfahrbahnbreite von 5,75 m erforderlich. Durch eine Aufweitung der bestehenden Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan sind nun auf einer Länge von 35 m eine Straßenraumbreiten von 7 m bis stellenweise 10 m möglich. Eine weitere Ausweichstelle ist im Bereich der Bodenschneidstraße vorgesehen. Auch hier lassen die Grundstücksbreiten des gemeindlichen Grundbesitzes einen entsprechenden Ausbau der Straße zu.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrags als Teil des Bebauungsplans verpflichtet, den Straßenausbau vor Baubeginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Die Behauptung des Einwenders, eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung über die Stolzenbergstraße sei nicht möglich, entbehrt jeglicher fachlichen Grundlage. Wie das Verkehrsgutachten mit seinen Ergänzungen zeigt, ist die Stolzenbergstraße auch unter Ansatz des geplanten Vorhabens leistungsfähig. Die Grenze der Leistungsfähigkeit ist auch unter Berücksichtigung der ggf. erfolgenden Nachverdichtung der übrigen angrenzenden Grundstücke bei weitem nicht erreicht.

Wie die „Zweite Ergänzung des Verkehrsgutachtens“ (PSLV, November 2020) mittels Fahrkurvensimulation zeigt, ist ein Wendemanöver eines Busses möglich. Darüber hinaus wird im Rahmen der Überarbeitung des Vorhabens auf, dass bisher südlich der Buswendemöglichkeit gelegene Gebäude verzichtet. Somit kann die Zufahrt in diesem Bereich erweitert und das Wenden der Busse erleichtert werden. Im Rahmen des Hotelbetriebs mit dem vorgelegten Konzept wird die Anreise per Bus der Ausnahmefall sein. Es handelt sich nicht um einen Linienverkehr oder Ähnliches. Die Notwendigkeit eines Einweisers ist in vergleichbaren Fällen durchaus Usus.

Unter Ziffer 4.3 des Verkehrsgutachtens ist schlüssig hergeleitet, warum davon ausgegangen wird, dass eine Aufteilung von 75% des Verkehrs über die nördlich gelegene Wendelsteinstraße abfließen wird. Dies liegt an der Richtung des Anreiseverkehrs und des zu erwartenden Ausflugsverkehrs sowie teilweise auch an den bestehenden Straßenverhältnissen. Die Unterstellung, diese Herleitung sei allein von dem Wunsch getragen, die Verkehrsmenge im Süden zu reduzieren, ist unsubstantiiert und falsch.

Die Behauptung der Einwendenden, der LKW- und Busverkehr sei nicht zutreffend zum Ansatz gebracht, ist in der vorgebrachten Form nicht mehr als eine unbegründete Behauptung und kann nicht nachvollzogen werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Stolzenbergstraße weist entlang des Vorhabenbereichs eine Breite von 4,85 bis ca. 10 m auf. Die Fahrbahn ist in diesem Bereich in der Regel 4,75 m, im südlichen Bereich der Engstelle 4,20 m breit. In der Ausweichstelle wird sie auf 5,75 m aufgeweitet werden. Somit bleiben ausreichend Bankettflächen beidseits der Straße, um den anfallenden Schnee aufzuhäufen. Somit ist nicht nachvollziehbar, warum der Schneepflug nicht die gesamte Fahrbahnbreite räumen können sollte.

Das Verkehrsgutachten weist zweifelsfrei nach, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, welche innerhalb der Grundstücksverfügbarkeit der Kommune und des Vorhabenträgers abbildbar sind, sowohl die Bodenschneidstraße als auch die Stolzenbergstraße ausreichend dimensioniert sind, um den zu erwartenden Verkehr leistungsfähig abwickeln zu können.

Die Behauptung der Einwendenden, die Erschließung des Vorhabens sei nicht gesichert ist daher nicht substantiiert und falsch.

Zu 6.:

Die Vorhabenbeschreibung wird wie oben beschrieben ergänzt und geschärft. Diese Ergänzung und Schärfung wird jedoch nur zu einer Verengung der möglichen Nutzungen auf, die im Lärmgutachten ohnehin angesetzten Nutzungen führen. Somit ist die angenommene Nutzung im Gutachten als Grundlage nicht zu beanstanden.

Wie in der Abwägung zu Ziffer 5. dargelegt, ist das Verkehrsgutachten nicht zu beanstanden. Somit ist auch das Immissionsgutachten in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

Zu 6.1:

Der Teich wurde im Rahmen der Fortschreibung der Planung wesentlich verkleinert. Das Gutachten wird hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen der Nutzungen des Teichs ergänzt. Der Teich wird nach der angepassten Planung min. ca. 20 m von der Grundgrenze entfernt liegen. Die benachbarten Anwesen liegen noch wesentlich weiter entfernt.

Wie bereits weiter oben ausgeführt sind die Praxen im „Gesundhaus“ auch der Allgemeinheit zugänglich. Dies ist im Verkehrsgutachten, aber auch dem Immissionsgutachten bereits berücksichtigt. Der nun vorgesehene Seminarraum, die Kochschule und der Bewegungsraum sind ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten und dementsprechend im Gutachten berücksichtigt.

Warum dies bei der in Relation der relativ geringen Flächengröße im Vergleich zur Bettenzahl unrealistisch sein soll, ist nicht nachvollziehbar.

Im Rahmen der Vorhabenbeschreibung sind derartige größere Veranstaltungen, welche sich wesentlich von der beschriebenen regulären Nutzung unterscheiden, nicht aufgeführt. Somit sind diese auch nicht zulässig.

Das gesamte Planungsvorhaben wurde im Rahmen der Weiterentwicklung im Planungsprozess im Detail überarbeitet. Vor diesem Hintergrund wird auch die Verortung der Emissionsquellen im Planungsgebiet angepasst.

Die Aussage zum Ruhezeitenaufschlag der Stellungnahme ist falsch. Dieser ist im Lärmgutachten berücksichtigt.

Zu 6.2:

Die Einschränkung der Stellplätze im Hinblick auf die Nachtzeit betrifft nur die oberirdischen Stellplätze. Die Stellplätze der Tiefgarage und im Bereich der Carportfläche im Süden sind davon nicht betroffen. Dies sind somit 19 Stellplätze im Bereich des „Gesundhauses“. Im „Gesundhaus“ sind Stellplätze vornehmlich für die Praxisräume erforderlich. Diese Praxen sind in der Nachtzeit nicht in Betrieb.

Für alle anderen Nutzungen sind ausreichend zeitlich unbeschränkte Stellplätze im Bereich der Tiefgarage und der Carports vorhanden. Dies betrifft insbesondere die Stellplätze für externe Nutzer des Restaurants.

Im Rahmen der weiteren Planung werden organisatorische und technische Absperrmaßnahmen vorgesehen, welche eine Nutzung in der Nachtzeit ausschließen. Von vornherein davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden, erscheint nicht nachvollziehbar. In der Bauleitplanung muss immer davon ausgegangen werden, dass die Regelungen des Bebauungsplans auch eingehalten werden, da sonst keine Regelung abgewogen werden könnte.

Zu 6.3:

Wie weiter oben dargelegt ist das vorliegende Verkehrsgutachten richtig. Die zwei Ergänzungen der Verkehrsgutachtens betreffen nicht die für das Lärmgutachten maßgebenden Verkehrszahlen sondern nur die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und deren Dimensionen im Hinblick auf LKW etc. Es handelt sich lediglich um Ergänzungen. Eine Überarbeitung des ursprünglichen Gutachtens erfolgte in diesem Rahmen nicht. Somit sind auch die im Rahmen des Immissionsgutachtens herangezogenen Gutachten richtig. Die Pegelerhöhungen an den Nachbargebäuden sind wie im Gutachten ausgeführt relevant. Sie führen jedoch zu keiner Betroffenheit, da der erreichte Absolutpegel weiterhin den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhält.

Zu 6.4:

Die Schlussfolgerung der Einwendenden ist, wie die vorherigen Absätze zeigen, falsch und über dies eine nicht mit Fakten belegte Behauptung. Das Vorhaben führt unter den im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen nicht zu unzulässigen Schalleinwirkungen auf die umgebenden Grundstücke.

Zu 7:

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine entsprechende Hotelnutzung präzise festgesetzt. Eine Wohnbebauung ist nicht zulässig. Dem folgend ist auch eine entsprechende Umnutzung nicht zulässig.

Wie oben bereits ausgeführt wird die Vorhabenbeschreibung soweit nötig geschärft. Es ist Ziel der Gemeinde, hier eine, wie im Bebauungsplan angelegte, Hotelnutzung langfristig zu etablieren. Eine Aufteilung wird abgelehnt. Die Aufnahme von entsprechenden Teilungsbeschränkungsdienstbarkeiten wird juristisch geprüft und wird ggf. über den Durchführungsvertrag gesichert.

Unabhängig davon kann nicht nachvollzogen werden, warum eine dem Bebauungsplan entgegenstehende Nutzung des Grundstücks unterstellt werden müsste. Eine entsprechende Wohnnutzung würde dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegenstehen und wäre demnach nicht zulässig.

Im Hinblick auf die der Stellungnahme nachgestellten Gesamtzusammenfassung wird auf vorangegangene Abwägung der Einzelpunkte verwiesen.

GR Waas informiert im Zusammenhang mit den Landschaftsschutzgebieten im Landkreis Miesbach darüber, dass im Falle einer Nichtigkeit der Schutzgebietsverordnungen der Landkreis Miesbach eine vorläufige Sicherstellung durchführen wird. Der Markt Schliersee sollte daher bei Bedarf im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ rechtzeitig eine Herausnahme aus der vorläufigen Sicherstellung beantragen.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten weist GRin Leitner nochmals auf die Vielzahl von Fußgängern, Schulwegkindern, Wanderern und Radfahrern hin, die die Stolzenbergstraße ebenfalls nutzen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das Verkehrsgutachten diese Mischnutzung berücksichtigt.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Das Verfahren wird ab jetzt nicht mehr im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB fortgeführt. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen (Umweltbericht, Ausgleichsflächen etc.). Der Flächennutzungsplan ist im Planungsbereich zu ändern.

Die Begründung ist hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes und des Umgangs mit diesem anzupassen. Im Rahmen der Überarbeitung ist die zulässige GRZ zu reduzieren. Auf das Mitarbeiterhaus wird an der vormals vorgesehenen Stelle verzichtet. Entlang der Nordgrenze des Vorhabenbereichs wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In dieser ist eine Mulde auszubilden. Das Verkehrsgutachten wie auch das Immissionsgutachten werden auf Basis der angepassten Planung überarbeitet.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planunterlagen sind nicht notwendig

Hinweis:

Im Hinblick auf die Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ ist keine erneute Beschlussfassung erforderlich. Dies ist bereits bei einer vorangegangenen Stellungnahme erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 20 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Die Beteiligung erfolgte vom 16.03.2021 bis einschließlich 17.04.2021.

Landratsamt Miesbach, Fachbereich Bauleitplanung (Stellungnahme vom 06.05.2021)

Im Zuge der Begründung sind die Auswirkungen der Planung, insbesondere diejenigen, welche sich der Öffentlichkeit nicht alleine aufgrund der Darstellung aufdrängen, zu beschreiben. Unter B.9 sind die wesentlichen Auswirkungen nicht genannt. Im Bereich der Innenentwicklung ist ein Ausgleich des Eingriffs in die Natur nicht vorgesehen, dies heißt jedoch nicht, dass eine Eingriffsberechnung nicht erforderlich ist. (zu C.2.) Wir bitten, diese zu ergänzen. Eine Begründung für die Notwendigkeit der umfangreichen Geländeänderungen verbunden mit der Anlage eines „Teiches“ wird vermisst.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Im Rahmen der weiteren Planung soll der Bebauungsplan nun nicht mehr im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dem folgend wird ein Umweltbericht erarbeitet und insbesondere werden auch Ausgleichsflächen notwendig werden. Insofern wird eine Ausgleichsermittlung in den Unterlagen ergänzt.

Ziffer B.9 der Begründung sollte überarbeitet werden. Insbesondere sollten hier auch Aspekte wie Versiegelung und Geländeänderung ergänzt werden. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes eine systematische Abhandlung, insbesondere der Umweltauswirkungen der Planung.

Bei der Anlage einer Wasserfläche in einem heute geneigten Gelände ergibt sich automatisch die Notwendigkeit einer wesentlichen Veränderung der Topographie. Der Teich ist ein wesentliches Element der Hotelnutzung. Im Zuge der weiteren Planung soll nun jedoch das Planungskonzept im Hinblick auf einen rücksichtsvolleren Umgang mit der Topographie angepasst werden. Dabei wird die Teichfläche in zwei Bereiche geteilt und so insbesondere im Westen der Eingriff in die Topographie wesentlich verringert. Die Begründung sollte unter Rückgriff auf dieses Konzept in B.2.10 noch geschärft werden.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine Ausgleichsermittlung durchzuführen. B.9 und B.2.10 sind zu überarbeiten. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Planunterlagen nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52 – Architektur, Städtebau, Denkmalschutz und Gutachterausschuss (Stellungnahme vom 06.05.2021)

Die städtebauliche Anordnung der einzelnen Baukörper wirkt wahllos und zufällig. Die langgestreckten Hauptbaukörper - „Biohotel“ und „Gästehaus“- mit Längen über 50 m stehen entgegen der Topographie in Nord-Süd-Richtung, wobei sich diese talseitig mit 3 Vollgeschoßen + Dachgeschoß bei weitem nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen.

Am augenfälligsten ist der rigide Umgang mit dem bestehenden Gelände. Dieses wird über geschoßhohe Böschungen ohne Rücksicht auf die Geländeanschlüsse zur bestehenden Straße terrassiert. Auf das Gelände in seiner ursprünglichen Form wird keinerlei Rücksicht genommen, im Gegenteil, es wird ein künstlicher See in einer schiefen Ebene geschaffen.

Die um den See verstreuten „Naturhäuser“ in Größen von Einfamilienhäusern widersprechen aufgrund ihrer polygonalen Grundrisse und Dachformen jedweden regionalen Bautyp im Landkreis Miesbach und sind als willkürlicher Formalismus zu qualifizieren. Die einfallslose Fassadengestaltung der Hauptbaukörper „Biohotel“ und „Gästehaus“ entspricht dem eines biederen Wohnblocks der 70'er Jahre. Gekrönt wird dieses Machwerk durch die Zerstörung der an sich ruhigen Dachfläche des „Biohotels“ mittels einer Unzahl von polygonalen Dachgauben.

Generell fragwürdig ist die Schaffung eines künstlichen Miniatursees an einer Stelle, wo der Schliersee selbst einen natürlichen Blickfang darstellt.

Zusammenfassend muss deutlich erklärt werden, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf in dieser Form auf unsere entschiedene Ablehnung stößt, da er leider jegliche städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität vermissen lässt; selbstredend fehlt auch jegliches Gespür im Umgang mit dem hier vorliegenden subalpinen Gelände.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Im Rahmen der Abwägung fanden weitere Abstimmungen mit der einwendenden Stelle statt. Insbesondere wurde die Planung auch in Absprache mit dieser überarbeitet. Diese überarbeitete Planung wurde erneut im Gemeinderat diskutiert. Hierbei wurde durch den Gemeinderat einigen Punkten der Stellungnahme beigegeben. Andere Punkte wurden durch den Gemeinderat anders bewertet. Folgende Punkte sollen in der weiteren Planung, auch in Reaktion auf die hier gegenständliche Stellungnahme, geändert werden:

Das Mitarbeiterhaus (Südosten) wird an der bisherigen Stelle entfernt. Das „Gesundhaus“ im Nordosten wird entsprechend vergrößert.

Die „Naturhäuser“ werden in eine rechteckige Form überführt und behutsamer in das Gelände eingefügt.

Der Eingriff in die Topographie wird wesentlich reduziert. Insbesondere östlich und nördlich des „Biohotels“ wird möglichst auf Eingriffe in die Topographie verzichtet. Um dies zu erreichen, wird auch die Wasserfläche wesentlich verkleinert und in zwei Teile unterteilt.

Um eine ruhige Dachform zu erlangen wird am Biohotel auf Gauben verzichtet.

Zu den weiteren bzw. nicht berücksichtigten Punkten der Einwendung:

Der Sichtweise der einwendenden Stelle hinsichtlich der vermeintlich wahllosen und zufälligen Anordnung der Baukörper kann nicht geteilt werden. Das städtebauliche Konzept wurde in diversen Varianten mit dem Gemeinderat diskutiert und diverse Male angepasst. Durch die Stellung der Baukörper ist für die Oberlieger ein Durchblick Richtung See möglich und die größeren Gebäudehöhen können durch die Einbindung in das Gelände gegenüber der weiteren Umgebung in den Höhenkanon eingefügt werden. Insbesondere entspricht die heterogene Bebauung aus Sicht der Gemeinde der ländlichen Prägung des Markt Schliersee.

Der Vorwurf der einfallslosen Fassadengestaltung kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Die vorgesehene Fassadengestaltung, welche im Wesentlichen auf das Material Holz setzt, stellt eine moderne Interpretation der tradierten Bauernhausarchitektur dar. In dieser Tradition wird auch die klare und ruhige Gliederung der Fassade ohne besondere formalistische Elemente gesehen. Die vorgelagerten Balkone geben der Fassade dabei zusätzlich Tiefe und Struktur.

Der See stellt ein wesentliches Element des Hotelkonzeptes dar. Für ein Hotel dieser Größe erscheint eine Bademöglichkeit direkt am Haus sinnvoll. Unter Rücksichtnahme auf den natürlichen Charakter der Umgebung, insbesondere der westlich angrenzenden Flächen, wird die natürliche Gestaltung als Teich begrüßt. Um eine bessere Einbindung in die Topographie zu ermöglichen, wird der Teich nun wesentlich verkleinert und in zwei Teilabschnitte geteilt. Somit ist dieser auch den umgebenden Fließgewässern gestalterisch näher. In diesem Zusammenhang wird der Umgang mit der Topographie, insbesondere westlich und südwestlich des „Biohotels“ wesentlich sanfter gestaltet. Die übrigen Geländeeingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen den geplanten Gebäuden. Dies führt zu keiner ortsbildschädlichen Veränderung der Gesamterscheinung, erscheint jedoch in Abwägung mit der geplanten Nutzung sinnvoll.

Der Einschätzung der einwendenden Stelle hinsichtlich der städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten kann nicht gefolgt werden. Aus Sicht des Marktes Schliersee stellt die nun vorliegende Planung architektonisch, städtebaulich und gestalterisch eine qualitätvolle, dem Ort und der Umgebung angemessene Planung dar.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird insbesondere im Hinblick auf den Wegfall der Gauben, einem besseren Umgang mit der Topographie, einer rechteckigen Gestaltung aller Gebäude und einem Wegfall des Baukörpers im Südosten überarbeitet.

Kreisheimatpfleger Benno Bauer

Die geplanten Gebäude bilden ein in sich stimmiges Ensemble. Die Traufhöhen sprengen zwar den Rahmen der Schlierseer Gestaltungssatzung, jedoch waren die vorgeschlagenen First- und Traufhöhen bei Projekten für den Tourismus und die Gastronomie auch im ausgehenden 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert bei Bauten der Hotellerie schon üblich. Als historische Beispiele sind hier das Terofal sowie das Caritas Heim St. Elisabeth in Neuhaus zu nennen. Beide Bauten wurden für Xaver Terofal errichtet, das Terofal mit dem Architekten Emanuel von Seidl. Wesentlicher Bestandteil der Freiflächengestaltung ist ein größerer Teich um den sich einzelne Chalets gruppieren. Da dieser Teich in hängigem Gelände mit circa 5 m Höhenunterschied errichtet werden soll, ist die Gestaltung der unumgänglichen Böschungen schwierig. Das Projekt ist als einer der wenigen gelungenen Entwürfe zum Thema Bauen für die Touristik im Landkreis zu nennen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Dies Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Teich wird entsprechend verkleinert, um eine bessere Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 27.04.2021)

Es ist bedauerlich, dass eine so große landwirtschaftliche Nutzfläche der Landwirtschaft und damit der Landschaft entzogen wird. Andererseits sind die planerischen Grundentscheidungen dafür schon vor langer Zeit getroffen worden. Das Plangebiet ist Teil des großen holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs, welcher die Gegend weithin prägt. Dieser große nacheiszeitlich entstandene Schwemmkegel am Talausgang eines alpinen Gewässers weist ganz bestimmte Charakteristika auf:

- Konvexe, d.h. gleichmäßig leicht gewölbte Geländetopographie,
- Ausgeglichenes Relief bei allmählichem Abfallen in Schüttrichtung (Schotterkegel),
- Aufbau aus durchlässigen Kiesen: Keine natürlichen Stillgewässer, selbst Fließgewässer versickern zeitweise im Schotterkörper.

Diese charakteristische Topographie muss im Rahmen einer qualifizierten Planung berücksichtigt werden.

Das vorliegende Plankonzept nimmt auf diese landschaftlichen Gegebenheiten nach Einschätzung des Fachlichen Naturschutzes in mehreren Punkten keine Rücksicht:

1. Mehrere starke Geländesprünge mit Böschungen und Mauern. Dadurch entstünde eine Terrassenlandschaft, die im starken Kontrast zur natürlichen Topographie steht.
2. Die Anlage von Seen in einer landschaftlichen Ausgangssituation, der sich weder von der Topographie noch von den hydrologischen Rahmenbedingungen dafür eignet (Stichwort: Kraterseen).

Hier wird also nicht eine Planung an die natürliche Geländesituation angepasst, sondern ein Planungskonzept einer dafür nicht geeigneten Geländesituation übergestülpt. Auch die Höhenentwicklung der Gebäude der Gebäude erscheint im Hinblick auf die umliegende Bebauung als nicht maßstäblich.

Fazit: Wir raten dem Markt Schliersee aufgrund der o.a. Planungsmängel dringend davon ab, das vorliegende Planungskonzept zu realisieren.

Fachliche Hinweise: Wir weisen darauf hin, dass an der Westseite des Bebauungsgebiets zwei Einzelbäume auf dem Grundstück sowie Gehölz- und Heckenstrukturen auf der Grundstücksgrenze vorhanden sind. Die beiden Einzelbäume sollten unbedingt erhalten werden. In den Wurzelbereich von auf der Grenze vorhandenen Bäumen oder Hecken sollte nicht eingegriffen werden. Der Erhalt der Einzelbäume und Heckenstrukturen sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Für das in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Planungsziel eines landschaftlichen Charakters des Gebiets ist die Entwicklung der hierzu gepflanzten Bäume und Sträucher maßgeblich. Um einen „artificialen“ Charakter zu vermeiden, sollte im Bebauungsplan die fachgerechte Baumpflege (gern. ZTV-Baumpflege) vorgeschrieben sowie Formschnitte insbesondere auch an den in den Grünstreifen gepflanzten Sträuchern verboten werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Die Fläche ist heute bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Insofern ist diese, zumindest im Sinne des Planungsrechts, keine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden versucht der Markt Schliersee die bauliche Entwicklung auf bereits bebaute Flächen oder Flächen mit bestehendem Baurecht zu konzentrieren, um zusammenhängende, nicht bebaute Bereiche langfristig zu erhalten. Dem trägt der hier gegenständliche Bebauungsplan Rechnung. Nicht nur liegt in diesem Bereich bereits Baurecht vor, auch stellt dieser eine Lücke im Siedlungsbereich von Neuhaus dar. Um langfristig eine angemessene touristische Infrastruktur bieten zu können und somit eine wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Marktgemeinde zu schützen, muss der Rückgang der Bettenzahlen der letzten Jahre kompensiert werden. Dies soll durch qualitätvolle Angebote geschehen. Um diese wirtschaftlich und somit langfristig zu ermöglichen, müssen sie eine gewisse Größe aufweisen. Durch die Unterbringung dieses Vorhabens innerhalb des Siedlungszusammenhangs können die zusammenhängenden Landschaftsräume außerhalb der heutigen Siedlungsbereiche geschützt werden.

Im Rahmen einer Bebauung ist zwangsläufig mit einer anthropogenen Überformung des Geländes zu rechnen. Der Stellungnahme ist jedoch insoweit beizupflichten, dass das bisher vorliegende Planungskonzept einen zu rigiden Umgang mit dem Gelände aufweist. Dem folgend wird das Planungskonzept nun angepasst. Insbesondere im Westen des Planungsgebiets wird der Eingriff in die Topographie wesentlich reduziert. Das Gelände läuft nun weitgehend unverändert von der westlichen Grenze an das Biohotel heran. Die Naturhäuser weiter nördlich staffeln sich den Hang hinauf. Die Wasserfläche wurde wesentlich verkleinert und im nördlichen Bereich konzentriert. Die auch weiterhin gegebene Terrassierung begrenzt sich ausschließlich auf die Hofsituation zwischen den Gebäuden. Dies erscheint aufgrund des baulich eingegrenzten Charakters dieses Bereichs und der im nördlichen „Hof“ darunterliegenden Tiefgarage sinnvoll und nicht in Konflikt mit einem schonenden Umgang mit der Topographie zu stehen.

Eine Bademöglichkeit ist immanenter Bestandteil des Hotelkonzepts. Alternative zur jetzigen naturnah gestalteten Wasserfläche wäre ein Schwimmbecken mit baulichem Charakter. Dies würden zu Missständen im Ortsbild führen. Dem folgend wurde die Anlage eines „Naturteichs“ vorgesehen. Aus Sicht der Marktgemeinde fügt sich dieser, mit der nun reduzierten Größe angemessen in die Umgebung ein. Das an dieser Stelle aufgrund des Untergrundes auf natürliche Weise kein Bachlauf oder Teich entstehen würde spielt dabei keine Rolle, da der Teich auch weiterhin ein Teil eines artifiziellen baulichen Ensembles ist. Durch die Bebauung ist der Bereich per se keine natürliche Fläche mehr. Aus Sicht der Marktgemeinde fügt sich das nun angepasste Konzept gut ein und ist mit der baulichen und natürlichen Umgebung verträglich. Auch in der weiteren Umgebung bestehen immer wieder größere Gebäudekomplexe.

Die Marktgemeinde wird an der baulichen Entwicklung der Fläche in der nun angepassten Form festhalten.

Die zwei an der Westseite des Baugrundstücks befindlichen Bäume können mit der neuen Geländekonfiguration erhalten bleiben und werden als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der gesamten westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt. Somit sind bauliche Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen an der Grenze ausgeschlossen. Die Festsetzungen zu Abgrabungen sollten so angepasst werden, dass in den Wurzelbereichen keine Abgrabungen zulässig sind.

Die Festsetzung einer fachgerechten Baumpflege und das „Verbieten“ von Formschnitten weist keinen bodenrechtlichen Bezug auf. Vielmehr soll hier eine Verhaltensregel festgeschrieben werden. Für eine

entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Die Marktgemeinde wird jedoch prüfen, ob eine entsprechende Regelung sinnvoll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden kann
Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept wird hinsichtlich der Einbindung in die Topographie überarbeitet. Der Teich wird in seiner Fläche wesentlich verkleinert. Die beiden Bestandsbäume auf der Westseite werden als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzungen zu Abgrabungen werden so angepasst, dass Eingriffe in den Wurzelraum von Bestandsbäumen ausgeschlossen sind. Es wird ein Hinweis zu ZTV-Baumpflege und einem Verbot von Formschnitten in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus sind keine Anpassungen der Planung erforderlich. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen des Durchführungsvertrages ein Ausschluss von Formschnitten von Gehölzen sinnvoll verankert werden kann.

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 23 – Straßenverkehrswesen (Stellungnahme vom 26.03.2021)
Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen (Gemeindestraßen, B307) ausreichend berücksichtigt wird.

Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung erscheint uns mit den Ergänzungen nachvollziehbar und plausibel. Die dort enthaltenen Empfehlungen sollten umgesetzt werden, u. a. Ergänzung Stolzenbergstraße um eine ausreichend dimensionierte Ausweichmöglichkeit für Bus und Lkw abgewickelt werden. Dann sollte auch die straßenrechtliche Widmung nach BayStrWG entsprechend angepasst werden.

Zu bedenken sind aber ggf. noch Wechselwirkungen mit den Planungen für einen großen Einzelhandelsbetrieb am Beginn der Josefstaler Str. bzw. die summarischen Auswirkungen an der Einmündung in die Bundesstraße B307.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Im Rahmen der Planung wurde ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen unter Berücksichtigung der Planung auch weiterhin ausreichend berücksichtigt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen aus dem Gutachten sind, soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich, im Bebauungsplan enthalten. Soweit es sich um Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs handelt, liegen diese auf gemeindlichen Flächen und werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Das Verkehrsgutachten wurde im Hinblick auf mögliche Wechselwirkungen mit dem Einzelhandelsprojekt an der Josefstaler Straße ergänzt. Auch unter Berücksichtigung des neuen Einzelhandelsprojektes kann ausweislich des nun ergänzten Gutachtens der Verkehr sicher und in ausreichender Qualität abgeführt werden.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der summarischen Wirkung mit dem Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes an der Josefstaler Straße ergänzt. Dieses ergänzte Gutachten ist dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Darüber hinaus sind keine Anpassungen der Planung erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Regierung von Oberbayern

Berührte Belange

1. Siedlungsstruktur

Um die Innenentwicklung zu stärken sind vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen (vgl.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)). Die Planung soll die Nutzung einer trotz ihrer integrierten Lage seit geraumer Zeit nur extensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglichen und ist daher im Sinne des LEP-Ziels 3.2 zu begrüßen.

2. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich das zuständige Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in die Planung einzubeziehen.

3. Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage und der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

4. Immissionsschutz

Im Zuge der Planung wurde eine Lärmgutachten von Möhler + Partner Ingenieure AG erarbeitet. Wir bitten die Planung und das vorliegende Gutachten bezüglich der immissionsrelevanten Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und der umliegenden Wohnbebauung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Bewertung:

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Mit Blick auf die stetige Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir um eine entsprechende Mitteilung sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung berichtet wird (vgl. Art. 30 BayLplG).

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Zu 1.:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Das WWA Rosenheim wurde ebenfalls beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.

Zu 3.:

Im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“ hat das VG München inzident festgestellt, dass die Verordnung unwirksam ist. Somit wird dieses für die hier gegenständliche Planung nicht mehr angewandt.

In Abstimmung mit den LRA Miesbach als Ordnungsgeber für das Landschaftsschutzgebiet wurde abgestimmt, dass der Bereich auch nicht mehr in einer ggf. neu aufzustellenden Landschaftsschutzgebietsverordnung überplant wird. Dennoch wird aufgrund der Lage in direktem Umfeld auf eine schonende Einpassung in die umgebende Landschaft und Bebauung geachtet. Die untere Bauaufsichtsbehörde und untere Naturschutzbehörde (jeweils LRA Miesbach) wurden ebenfalls beteiligt. Sie haben eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf diese wird verwiesen.

Zu 4.:

Die untere Immissionsschutzbehörde (LRA Miesbach) wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der genannten Belange die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Planungsverband Region Oberland

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.03.2021 an.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Dies Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten

Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Dies kann wohl mit der Betrachtung der Begegnung von Lkw/Lkw gleichgestellt werden.

Hier ist vor allem der Bereich Wendelsteinstraße/Bodenschneidstraße von Belang, da diese an den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Feldstücken entlangführt. Die Bewirtschaftung erfolgt von den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Auch die Anfahrt wird wohl meist von Norden her erfolgen. Die geplante Ausweichstelle in diesem Bereich ist auch für den landwirtschaftlichen Verkehr zwingend nötig. Bei der landwirtschaftlichen Verkehrsbelastung handelt es sich um übliche Stoßzeiten zur Ernte ab Frühjahr bis Herbst.

Auf landwirtschaftliche Emissionen wird ausreichend hingewiesen.

Die Planungen können als eine Nachverdichtungsmaßnahme angesehen werden und entsprechen somit dem §1a BauGB „schonender Umgang mit Grund und Boden“.

Ansonsten sind dem AELF Holzkirchen keine Maßnahmen bekannt, die den Planungen entgegenstehen.

Zusätzlicher Hinweis:

Durch die Aufnahme des Hotelbetriebes sollen keine Nachteile für die Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten erfolgen. Eine Sensibilisierung der Gäste ist aus unserer Sicht zu empfehlen, da Erfahrungen zeigen, dass das Verständnis für landwirtschaftliche Tätigkeiten in der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten stark abgenommen hat.

Maßnahmen könnten sein:

1. Das Aufstellen von Infotafeln, bzw. die Etablierung eines „Landwirtschaft - Weges“.
2. Eine Sensibilisierung beim „Check-in“ an der Rezeption wie z. B.:
 - a. Verhaltensregeln gegenüber ldw. Verkehr bei der An- und Abreise,
 - b. Das freie Betretungsrecht der Flächen nur geduldet werden muss, wenn die Vegetation nicht beschädigt wird. → Keine Betretung bei ausgebildeten Wiesenbestand.
3. Die unbedingte Vermeidung von Eintragen von Hundekot.
 - a. Dies gilt besonders für landwirtschaftlich genutzte Wiesen zur Futternutzung und Weiden, da die Tiere besonders sensibel auf Futterschmutzungen mit Hundekot reagieren.
 - b. Aufstellen von Hunde-Toiletten rund um den Hotelbereich.

Das Ziel sollte es sein den Betrieb des Biohotels in Einklang mit Natur und landwirtschaftlicher Nutzung zu konzeptionieren. Nur so kann ein verständnisvolles Miteinander erreicht werden und schon viele Probleme und Streitigkeiten im Vorfeld vermieden werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Die Befahrbarkeit der Anfahrtswege zu den Feldern wird entsprechend der heutigen Rahmenbedingungen auch während und nach Realisierung des Vorhabens möglich sein. Um einen besseren Verkehrsfluss zu ermöglichen, sollen, wie auch in der Stellungnahme angeführt, Ausweichmöglichkeiten erstellt werden. Diese werden auch den landwirtschaftlichen Verkehr erleichtern.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des AELF §1a BauGB durch die Planung Genüge getan ist.

Das eigentliche Planungsgebiet ist durch die Bebauung entlang der Bodenschneidstraße von den nächsten landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Es ist von einem Abstand von min. ca. 70 m zwischen der Neubebauung und den landwirtschaftlichen Flächen auszugehen. Somit ist bereits von einer wesentlich reduzierten Konfliktlage auszugehen. Die Hinweise zur Vermeidung von Konflikten werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Gemeindeverwaltung wird hierzu außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit dem Vorhabenträger in Abstimmung treten. Eine Regelung im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erscheint nicht sinnvoll.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Punkte:

1. Überflutungen infolge von Starkregen

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, kann es infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern – insbesondere durch die Hanglage – zu Überflutungen kommen. Wir empfehlen deshalb den Abschluss einer Elementarschadensversicherung. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt. Auch die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Wir begrüßen die Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus können die Flächen für Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen einer Erschließungskonzeption im Bebauungsplan festgesetzt werden. § 9 (1) Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist gem. Baugrundgutachten durch den hohen Grundwasserflurabstand und die stark durchlässigen Kiese gegeben.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Zu 1.:

Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug bzw. zum Betrieb. Dieser wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Auf Ebene der Bauleitplanung sind hieraus keine Maßnahmen abzuleiten.

Zu 2.:

Aufgrund der relativ geringen GRZ und der guten Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes erscheint eine Festsetzung spezieller Retentionsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in diesem Fall nicht erforderlich. Jedoch soll auf Veranlassung einer anderen Stellungnahme eine Geländemodellierung so vorgenommen werden, dass am nördlichen Ende des Planungsgebiets wild abfließendes Niederschlagswasser im Starkregenfall in Richtung der Stolzenbergstraße abgeleitet wird.

Zu 3.:

Es handelt sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Bei §202 BauGB handelt es sich wie auch bei §12 BBodSchV um allgemein gültige Vorschriften bzw. Gesetze welche ohnehin einzuhalten sind. Somit ist im Bebauungsplan keine gesonderte Regelung erforderlich.

Der Hinweis wird inkl. der Empfehlung der Einbeziehung eines Fachbüros an den Vorhabenträger weitergeleitet.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Freiwillige Feuerwehr Markt Schliersee

Da es sich bei dem geplanten Hotelkomplex um einen Sonderbau handelt, ist die Brandschutzdienststelle Landkreis Miesbach Fachbereich 24 Öffentliche Sicherheit in der Planungsphase mit einzubinden.

Aufgrund der Größe und des Umfangs des geplanten Objektes ist die örtlich zuständige Abteilung Neuhaus der Feuerwehr Markt Schliersee entsprechend auszurüsten und auszustatten um die notwendige Hilfe im abwehrenden Brandschutz leisten zu können. Von zwei baulich getrennten Rettungswegen zur Entfluchtung der einzelnen Bauwerke ist auszugehen. Entsprechend befestigte Zufahrten für Löschfahrzeuge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) hergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch das Wasserwerk zu bemessen und mit mehreren Entnahmemöglichkeiten in direkter Gebäudenähe auszurüsten. Die einschlägigen brandschutz- und baurechtlichen Vorschriften für solch einen Gebäudekomplex sind einzuhalten.

Dieses Schreiben ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle, sondern berücksichtigt nur die Sichtweise der örtlichen Feuerwehr.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Die Brandschutzdienststelle LRA Miesbach Fachbereich 24 wurde an der Planung beteiligt, hat jedoch bisher keine Stellungnahme abgegeben. Sie wird auch in den weiteren Planungsschritten beteiligt. Die Marktgemeinde Schliersee wird die Feuerwehr im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Daseinsfürsorge entsprechend ausstatten.

Das Rettungswegekonzept und Brandschutzkonzept wurde bisher mit einem Brandschutzgutachter abgestimmt. Der Bebauungsplan steht diesem, insbesondere auch im Hinblick auf die Ausbildung notwendiger Feuerwehrezufahrtsflächen, nicht entgegen. Da es sich um Sonderbauten handelt, ist das Brandschutzkonzept im Rahmen der Baudurchführung entsprechend zu genehmigen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind die Belange des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Grundsätzlich sind in der Stolzenbergstraße entsprechende Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Darüber hinaus notwendige Löschwasserbevorratung kann im Rahmen des Vorhabens in unterirdischen Tanks oder über den geplanten Teich erfolgen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

für den Beschluss: 11

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

GRin Dr. Wehrmann war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur

der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Die bestehenden TK-Linien der Telekom liegen weit überwiegend im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Stolzenbergstraße. Im nördlichen Bereich queren die Linien den Vorhabenbereich und führen ein Stück an dessen Grenze entlang, um dann nach Norden abzubiegen. Da diese TK-Linien einer übergeordneten Funktion dienen und nicht lediglich dem Hausanschluss von Einzelgrundstücken, sollte im Bebauungsplan eine Fläche für ein Leitungsrecht eingetragen werden. Bäume und Sträucher sind entsprechend so zu verschieben, dass diese nicht im Bereich der Leitung zum Liegen kommen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese bestehende Verkehrsfläche nur geringfügig erweitert, darüber hinaus entsteht nur ein Vorhaben. Insofern ist ausschließlich ein Hausanschluss von den bestehenden Leitungen in der Straße erforderlich. Somit handelt es sich im Hinblick auf die Erschließungsrahmenbedingungen um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden dem Vorhabenträger weitergeleitet.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Im Bereich, wo die bestehenden TK-Linien den Vorhabenbereich kreuzen, werden im Bebauungsplan dinglich zu sichernde Leitungsrechtsflächen festgesetzt. In diesem Bereich befindliche Bäume und Sträucher sind zu verschieben. Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

VIVO KU

Den vorliegenden Planzeichnungen können wir keine Informationen zur Abfallentsorgung entnehmen. Weder die Wertstoffeffassung (hier Altglas, Altpapier, Bioabfall, Leichtverpackungen) noch die Abfallentsorgung ist nachvollziehbar.

Von unserer Seite wäre es wünschenswert den Entsorgungsstützpunkt so zu platzieren das die Müllfahrzeuge nicht auf das Grundstück fahren müssen.

Da Die Müllabfuhr Rückwärtsfahren aus Gründen der Arbeitssicherheit gemäß BG

Vorschriften/Regeln/Information grundsätzlich vermeiden soll (DGUV Information 214-033).

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt ab:

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes sind zwei Müllräume vorgesehen. Einer befindet sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt. Dieser ist direkt von der Stolzenbergstraße zu bedienen. Ein zweiter Müllraum besteht im westlichen Gebäude. Dieser ist entweder durch den Hof anfahrbar (dann wäre ein Rückwärtsfahren erforderlich) oder die Mülltonnen können am Abholtag an die Straße gebracht werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Da es sich um ein gewerbliches Vorhaben handelt, können insbesondere die Wertstoffe ggf. auch durch ein anderes privatwirtschaftliches Unternehmen entsorgt werden. Insofern bezieht sich die konkrete Abfallentsorgung auf die Baudurchführung bzw. den späteren Betrieb. Dem folgend wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er wird gebeten, sich frühzeitig mit VIVO KU in Verbindung zu setzen, um ein sinnvolles und funktionsfähiges Konzept zu entwickeln.

für den Beschluss: 12

gegen den Beschluss: 6

Die Stellungnahme ist an den Vorhabenträger weiterzuleiten. Darüber hinaus wird Sie zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Stellungnahmen ohne Einwände:

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 32 (Stellungnahme vom 31.03.2021)

Keine Äußerung.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Belange vom ADBV Miesbach sind durch das Vorhaben bzw. Bebauungsplan nicht berührt.

IHK für München und Oberbayern

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" nach § 11 Abs. 2 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen. Mit dem dargelegten Planvorhaben besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.

Energienetze Bayern

Keine Einwände.

Staatliches Bauamt Rosenheim

Besteht Einverständnis, Belange werden nicht berührt.

Landratsamt Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutzrecht

Keine Äußerung.

Keine eingegangenen Stellungnahmen:

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Bayernwerke AG

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt vom Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange Kenntnis.

Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans anstelle eines Verfahrens der Innenentwicklung nun im Rahmen eines ordentlichen bzw. förmlichen Verfahrens nach § 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung fortzuführen.

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 18.07.2022 mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Marktgemeinderat Schliersee beauftragt die Marktverwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt, den Entwurf des Durchführungsvertrags zeitnah mit dem Vorhabenträger vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	18

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 5. August 2022
Markt Schliersee


Birgit Kienast