

Gemeinde

# Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Einbeziehungssatzung

## Bodenschneidstraße West

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 610-41/2-24

Plandatum

30.07.2024 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A 3

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Flora/ Fauna/ Schutzgebiete .....	5
2.5	Boden.....	6
2.6	Wasser.....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Voraussetzungen .....	7
3.2	Materiell-rechtliche Voraussetzungen.....	9
<b>4.</b>	<b>Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz</b> .....	<b>10</b>
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	10
5.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Artenschutz.....	10
5.3	Flächenbilanz .....	11
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>

## Teil A

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Markt Schliersee möchte an der Bodenschneidstraße zur Abrundung der dortigen Wohnbebauung eine Wohnbaufläche ausweisen. Es handelt sich um ein Grundstück im direkten Anschluss an das Wohnquartier an der Bodenschneidstraße, das auf der Ostseite mittels Bebauungsplan geregelt ist und auf der Westseite dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen ist.

Überplant werden soll eine rd. 3.350 qm große Fläche im Westen der Bodenschneidstraße in Ortsrandlage, die derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen ist. Da die im Ortsteil Neuhaus vorhandenen Wohnbauflächen nicht verfügbar sind und nachweislich Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist, besteht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis. Die Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt ist, soll in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden. Durch die Einbeziehungssatzung soll die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und ggf. mit einer untergeordneten tourismusdienlichen oder sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Die geplante Wohnbebauung kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr sowie Ver- und Entsorgung angebunden werden. Die Bebauung entspricht damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund- und Boden i. S. von § 1a Abs. 2 BauGB für den lokalen Bedarf.

Der Einleitungsbeschluss ist ursprünglich mit dem Ziel eines Verfahrens nach § 13b BauGB BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen) gefasst worden, die Voraussetzungen lagen vor. Nach Entfall des § 13b BauGB wählt die Gemeinde nun den Weg einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst im Vergleich zum ursprünglichen Einleitungsbeschluss nur noch eine Teilfläche des betroffenen Flurstücks – der Bereich jenseits des Heukreuthgrabens bleibt unberührt. Der Graben, bei dem es sich um ein Biotop handelt wird in den Geltungsbereich einbezogen.

### 2. Plangebiet

#### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Neuhaus an der Bodenschneidstraße, die sich nach Süden den Berg hochzieht.

Der Geltungsbereich ist beschränkt auf eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1399/32 Gemarkung Schliersee, das einen annähernd dreieckigen Zuschnitt hat. Über das Grundstück verläuft an der nördlichen, langen Seite des Grundstücks der Heukreuthgraben.

Bei dem Grundstück handelt es sich um leicht hängiges Gelände in Richtung Nordost mit Blick auf den Schliersee. Das Grundstück wird erschlossen von der Bodenschneidstraße. Nördlich verläuft entlang des Grundstücks ein Forstweg, der zugleich der Erschließung des Skilifts und als Notzufahrt für nördlich gelegene Einzelhöfe dient.



Abb. 1, 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.01.2023

## 2.2 Nutzungen

Die nähere Umgebung ist von einzeln stehenden Wohnhäusern geprägt. Es handelt sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Direkt angrenzend befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück ein Beherbergungsbetrieb mit mehreren großflächigen und z. T. mehrgeschossigen Gebäuden. Der Betrieb kann als historisch bezeichnet werden, bereits vor 1900 befand sich in dem grenzständigen Gebäude eine Aussichtsterrasse.

Rund 120 m westlich befindet sich ein Skilift, der an dieser Stelle bereits seit 1977/78 existiert, der Gemeinde gehört und vom benachbarten Gästehaus betrieben wird. Dieser sogenannte Pfanni-Lift mit dem leicht geneigten Hang bietet vor allem Familien und Skianfängern im Winter ein kleines leichtes Übungsfeld. Geparkt wird entlang des Forstweges am Heukreuthgraben.

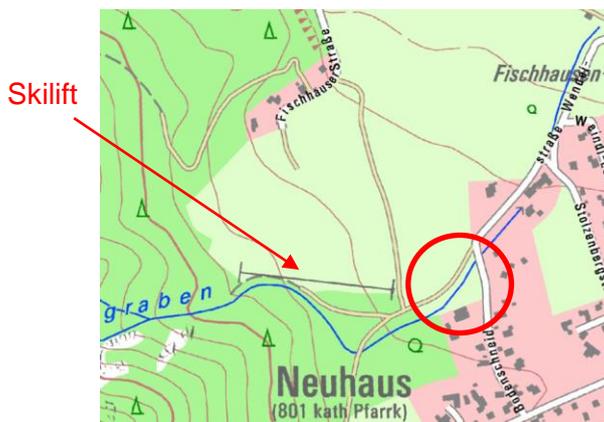


Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.01.2023



Abb. 4 Pfanni-Lift, Quelle: eigene Aufnahme PV, 04.01.2023

Die Betriebsgenehmigung des Skilifts aus dem Jahr 1978 sieht 200 Stellplätze vor. Da diese Anzahl weder dem Bedarf noch den Erfahrungswerten entspricht, ist die Betriebsgenehmigung mit Bescheid vom 22.01.2024 dahingehend geändert worden, dass nunmehr lediglich 100 Stellplätze nachzuweisen sind. Außerdem ist die Lage der Parkplätze präzisiert worden, so dass nördlich des Heukreuthgrabens 50 und auf

der nördlichen Seite des Forstwegs auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1399/14 und 1388 Gemarkung Schliersee weitere 50 Stellplätze vorzusehen sind.

### 2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Bodenschneidstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

### 2.4 Flora/ Fauna/ Schutzgebiete

Das Grundstück grenzt nach Norden an die offene Landschaft in Richtung des Schliersees. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“, das großflächig über dem See und dem Ort mit seinen Ortsteilen liegt.

Zur vorläufigen Sicherung des Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“ ist am 14.12.2022 eine Verordnung erlassen worden. Im Rahmen des Verfahrens könnte die Fläche an der Bodenschneidstraße aus dem LSG genommen werden; denkbar ist auch die Erteilung einer Erlaubnis, da in Bezug auf eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch von der Unteren Naturschutzbehörde bisher keine gravierenden Bedenken geäußert wurden.

Für die Erteilung einer Erlaubnis könnten folgende Punkte sprechen:

- Besonders bedeutsame Biotope und Landschaftselemente sind nicht betroffen. Zwischen geschützten Biotopen am Heukreuthgraben und dem Baugrundstück können Schutzstreifen vorgesehen werden. Die Verbundfunktion des Heukreuthgrabens bleibt erhalten.
- Landschaftlich sensible Bereiche sind nicht betroffen. Der Heukreuthgraben kann als natürliche Grenze der Siedlungsentwicklung aufgefasst werden. Sein Nahbereich wird von Bebauung freigehalten.
- Bedeutsame Elemente der Erholung sind nicht betroffen. Ein unversiegelter Stellplatz für Nutzer eines Skilifts und ein Wanderweg liegen jenseits des Grabens.
- Keine Erfüllung von Verboten gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung.

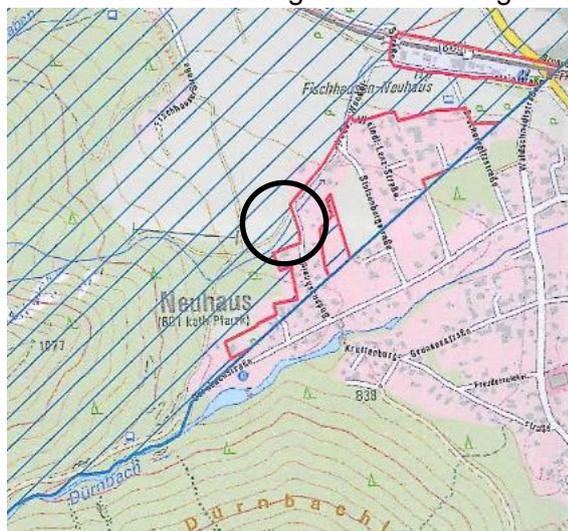


Abb. 6 Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“, Ausschnitt der Karte und Plangebiet, ohne Maßstab

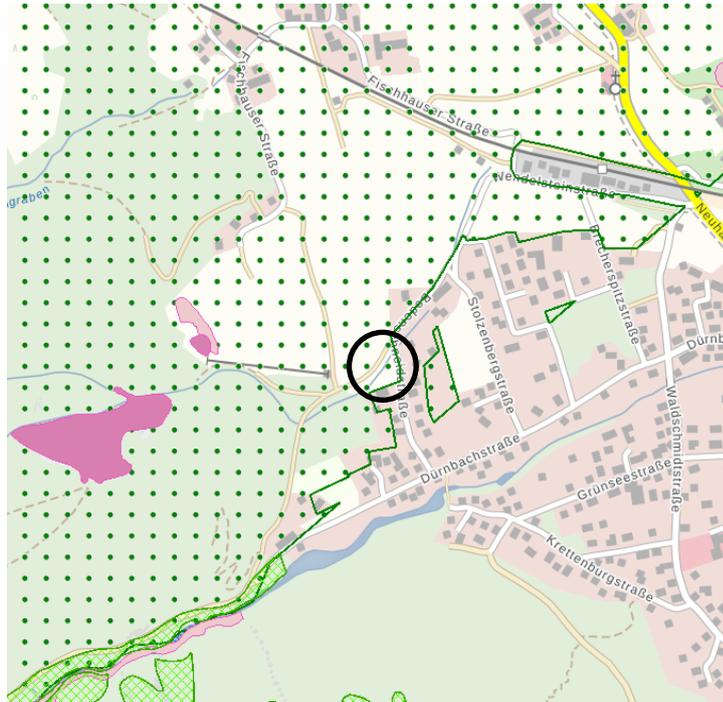


Abb. 5 LSG, Biotopkartierung, Naturwaldflächen mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2024

Bereits amtlich kartierte, nummerierte und veröffentlichte Biotope befinden sich am oberen Heukreuthgraben und sind von der Planung nicht betroffen.

Das Grundstück enthält keine Bäume oder Gehölze, sondern besteht nur aus Wiese. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ist die Wiese im Mai 2024 kartiert worden mit dem Ergebnis, dass es sich im Bereich des Heukreuthgrabens um artenreiches Extensivgrünland des Biotop- und Nutzungstyps G214 – GU651E und somit um ein nach § 30 Bayerisches Naturschutzgesetz geschütztes Biotop handelt. Die südlich angrenzende Fläche, die mit der Einbeziehungssatzung überplant wird, entspricht dem Biototyp G212. Der Bereich nördlich des Grabens wird als befestigte Verkehrsfläche bewertet.

## 2.5 Boden

### 2.5.1 Bodenaufbau

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000, Datenquelle: s. o.) treffen im Bereich des Planumgriffs drei Bodentypen aufeinander:

56d: (Para-)Rendzinen (humusreich), Braunerden, Gleye, Kollvisiole und Fels in Tälern, Rinnen und an deren Hängen

9i: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)

9n: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet (Para-)Rendzina und Braunerde (Para-)Rendzina aus grusführendem Lehm bis Gruslehm (Schwemmfächersediment)

Laut Ingenieurgeologischer Karte (M 1:25.000, Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)) besteht der Baugrund aus wechselnd bindigen und nicht bindigen Lockergesteinen (L, bn). Es sind oft kleinräumig wechselhafte

Gesteinsausbildungen, oft wasserempfindlich, z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar anzutreffen. Somit handelt es sich um einen Boden mit geringem Filtervermögen, es ist auch mit Hangaustrittswasser zu rechnen.

### 2.5.2 *Bodengüte*

Die Fläche wird als Grünland genutzt. Die Bodenschätzungskarte weist die Fläche als Grünland mit lehmigem Sandboden (IS) der Bodenstufe II und Wasserstufe 2 aus. Die Grünlandzahl liegt mit 34 deutlich unter dem landkreisweiten Durchschnitt von 40.

Durch die Befahrung mit Pkw und Pistenraupe im Winter ist der Boden teilweise verdichtet.

## 2.6 **Wasser**

Der Heukreuthgraben ist ein Wildbach. Zurzeit wird vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim das Überschwemmungsgebiet des Grabens ermittelt. Über den Graben führen im Plangebiet zwei Überfahrten, die potenziell abflusshindernd sein können, wenn sich dort z. B. Äste und Schwemmgut verfängt. Der Graben führt in einem Durchlass unter der Bodenschneidstraße weiter nach Nordosten ins Siedlungsgebiet.

In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU wird der hier in Rede stehende Grabenabschnitt als solcher mit mäßigem Abfluss gekennzeichnet. Dabei ist auffällig, dass der starke Abfluss des nordwestlich verlaufenden Heukreuthgrabens nicht durch den hier betroffenen Grabenabschnitt erfolgt, sondern nördlich vom Skilift abfließt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte geprüft werden, ob der Durchlass des Heukreuthgrabens unter der Bodenschneidstraße ausreichend ist und im Hochwasserfall gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Baugrundstück gewahrt werden.

## 3. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 3.1 **Städtebauliche Voraussetzungen**

#### 3.1.1 *Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1978. 2015 ist er digitalisiert worden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem digitalisierten FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde

### 3.1.2 Bodenschutz und Verfahren

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden.

#### Beschleunigtes Verfahren nach BauGB

§ 13b BauGB ermöglichte die Begründung von Baurecht für Wohnnutzung auf Flächen, die sich abrundend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen lagen hier vor. Allerdings ist der § 13b BauGB zwischenzeitlich entfallen. Das Verfahren könnte theoretisch gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB zu Ende geführt werden, wenn die dortigen Voraussetzungen erfüllt werden.

Dies betrifft ganz wesentlich zunächst eine Vorprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und je nach Ergebnis eine nachfolgende Umweltprüfung. Die Vorprüfung ist unter Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, das keine Bedenken wegen des Heukreuthgrabens hat, und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Flachland-Mähwiesen erhebliche Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes zu erwarten sind. Somit scheidet die Weiterführung im beschleunigten Verfahren aus.

#### Einbeziehungssatzung

Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt und Baurecht nur in geringfügigem Ausmaß geschaffen wird, wird als alternative Planungsmöglichkeit die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Abs. 1 und 3 BauGB gewählt. Die Lage des Grundstücks am Ortsrand und die Siedlungsstruktur der näheren Umgebung, teilweise im beplanten und teilweise im unbeplanten Innenbereich, sprechen neben den naturschutzfachlichen Anforderungen für eine zurückhaltende Ausnutzung des Grundstücks. Insbesondere der Eindruck vor Ort bestätigt die Einbeziehung.

Die Fläche ist an zwei von drei Seiten an den Bebauungszusammenhang an und wird von ihm geprägt. Durch die umgebende Bebauung sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

### 3.1.3 Konzept

Der Geltungsbereich wird auf den Grundstücksteil südlich des Heukreuthgrabens beschränkt. Der Graben bildet räumlich eine deutliche Grenze zum offenen Landschaftsraum. Graben und Biotop werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Bebauungskonzept sieht eine Orientierung der Gebäude zur Bodenschneidstraße vor. Hauptgebäude und Nebenanlagen sollen miteinander ein kleines Raumgefüge und einen Hof bilden. Entlang der Bodenschneidstraße ist eine Baumreihe geplant, die den Charakter des Quartiers und der Straße, geprägt von Baumbestand und Gärten, unterstützen soll. Der westliche Grundstücksteil und ein Pufferstreifen zum Heukreuthgraben sollen von jeglicher Bebauung freigehalten und lediglich begrünt werden.



Abb. 8 Ausschnitt aus der Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung, ohne Maßstab

## 3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor. Die Einbeziehung einer einzelnen kleinen Fläche am Ortsrand entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Markt Schliersee vereinbar.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes.

Schützenswerte Grünbestandteile bestehen angrenzend am Heukreuthgraben.

Die Erschließung ist gegeben.

Bodenrechtlich relevante Spannungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

#### **4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung**

Aufgrund der Nähe zu naturschutzfachlich wertvollen Bereichen werden in der Satzung mehr Regelungen als sonst für Einbeziehungssatzungen üblich getroffen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die zulässige Grundfläche wird durch absolute Zahlen festgesetzt und liegt mit 220 qm für die Hauptnutzung im mittleren Bereich der umgebenden prägenden Bebauung. Die Höhenentwicklung wird in Anlehnung an die Nachbarschaft auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes durch die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Es sind entsprechend der Umgebungsbebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Es gilt die gemeindliche Abstandsflächensatzung.

Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden konkrete Flächen festgesetzt, um so die gewünschte räumliche Anordnung auf dem Grundstück zu erreichen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Die bauliche Gestaltung richtet sich nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

#### **5. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

##### **5.1 Eingriff und Ausgleich**

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Der festgestellte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden. Die Teilfläche B besitzt zwar bereits eine mittlere Wertigkeit. Sie kann und soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiter aufgewertet werden auf den Biotopstatus, den der Bereich des Heukreuthgrabens bereits innehat.

##### **5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Artenschutz**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Lediglich geringe Neuversiegelung
- Freihalten des rückwärtigen Grundstücksbereichs und eines Pufferstreifens am Heukreuthgraben
- Pflanzgebote

Entlang der Bodenschneidstraße werden Baumstandorte festgesetzt. Damit wird dem Charakter der Straße in diesem Bereich mit beidseitig vorhandenen großen Bäumen und eingegrüntem Grundstücken Rechnung getragen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich und ein Pufferstreifen entlang des Heukreuthgrabens werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Durch Pflegemaßnahmen soll die bestehende Flachlandmähwiese aufgewertet werden und das bestehende Biotop ergänzen. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Eingriff kann dadurch direkt vor Ort ausgeglichen werden.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Dabei werden die Besonderheiten in Schliersee und die Differenzierung nach heimischen Arten und Empfehlungen für den Siedlungsbereich bzw. die freie Landschaft berücksichtigt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind bei Ausfall die Pflanzungen zu ersetzen. Damit wird ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sichergestellt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Biotops (A) wird ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird die Erwartung eines besseren Schutzes in Verbindung mit der Aufwertung der angrenzenden Ausgleichsfläche (B) verbunden.

### 5.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3.347 qm
Baugrundstück	ca. 1.310 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 681 qm
Max. Grundfläche Hauptgebäude + Terrassen etc.	220 qm

## 6. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind in Bezug auf das in unmittelbarer Nähe gelegene kleine Skigebiet am Pfanni-Lift zu berücksichtigen. Die Skipiste wird vom Gutachter als Sportanlage eingestuft. Damit gilt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Das Skigebiet ist über den nördlich angrenzenden Forstweg erschlossen. Als Parkplatz ist entsprechend der geänderten Betriebsgenehmigung vom 22.01.2024 der Bereich beidseitig des Forstwegs zu nutzen. Der Einstieg in den Lift befindet sich in ca. 120 m Entfernung von dem festgesetzten Baufenster. Die Skipiste erstreckt sich in nördlicher und östlicher Richtung vom Lift.

Problematischer sind der Einsatz der Pistenraupe und die Parkplatznutzung in unmittelbarer Nachbarschaft und nur ca. 20 m Entfernung am nächstgelegenen Punkt.

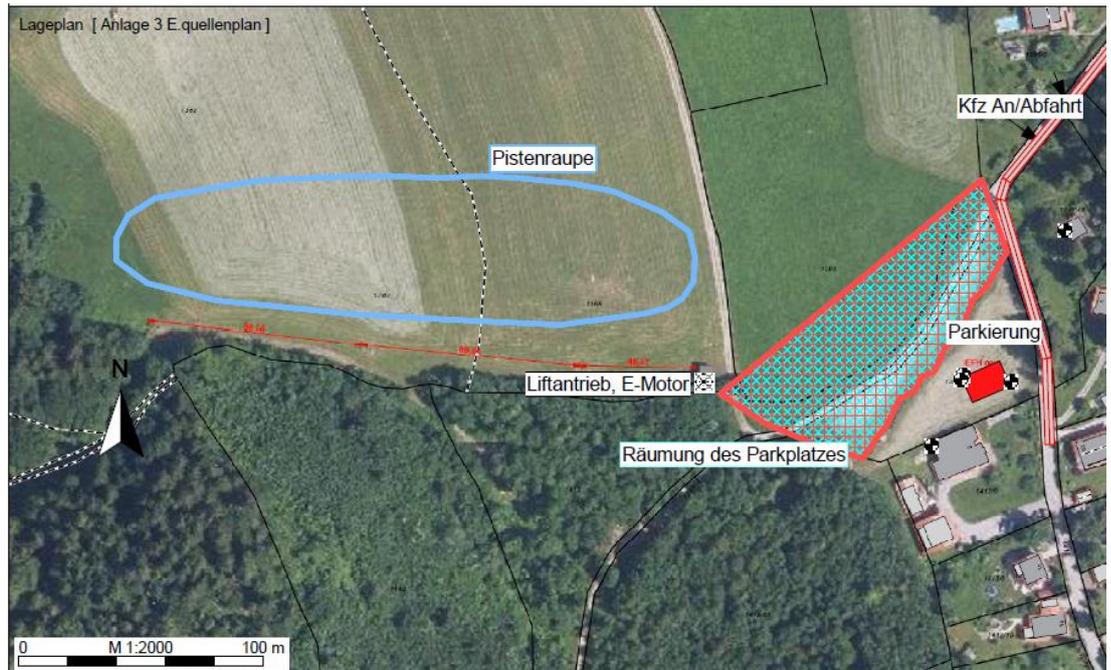


Abb. 9 Emissionsquellenplan ohne Maßstab; Quelle: Tecum GmbH, Bericht v. 25.08.2023

Die Immissionsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es insbesondere am Standort des geplanten Bauvorhabens zu deutlichen Überschreitungen der Beurteilungspegel kommt (bis zu 11 dB (A)).

Geräuschkonflikte treten durch

- den Betrieb der Pistenraupe an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von 6 – 7 Uhr (Nachtzeit) und
- die Schneeräumung des Parkplatzes für die Sporttreibenden im werktäglichen Ruhezeitraum von 6 – 8 Uhr

auf.

Die Geräuschquellen „Skipiste“ und „Parkplatz“ befinden sich außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Festsetzungen zur Bewältigung der Konfliktsituation könnten grundsätzlich in Form von Anforderungen an die Außenbauteile des Wohnbauvorhabens getroffen werden.

Allerdings werden in der geänderten Betriebserlaubnis vom 22.01.2024 die beiden o. g. Punkte ausgeschlossen und 18 seltene Ereignisse eingeräumt. Somit ist davon auszugehen, dass sich aus dem Betrieb der Skipiste keine Immissionen ergeben, die die Wohnbebauung beeinträchtigen. Der Konflikt ist bereits durch die Betriebserlaubnis gelöst.

Gemeinde Markt Schliersee, den .....

.....

Erster Bürgermeister Franz Schnitzenbaumer