

<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>06.07.2021 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 01</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 84 "Gstatterberg"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - nochmalige Auslegung und Erneuerung der Veränderungssperre</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Eingangs dieses Tagesordnungspunktes bringt die Marktverwaltung den Werdegang und die Planungsziele des Bebauungsplan Nr. 84 „Gstatterberg“ in Erinnerung.

Der Planentwurf mit Begründung des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ in der Fassung vom 04.06.2020/23.06.2020 wurde in der Zeit vom 24.07.2020 bis 07.09.2020 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanänderungsentwurf am 15.07.2020 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Eigentümer FINr. 2093/2, Anwesen Gstatterberg 7, vertreten durch RA Finkenzeller

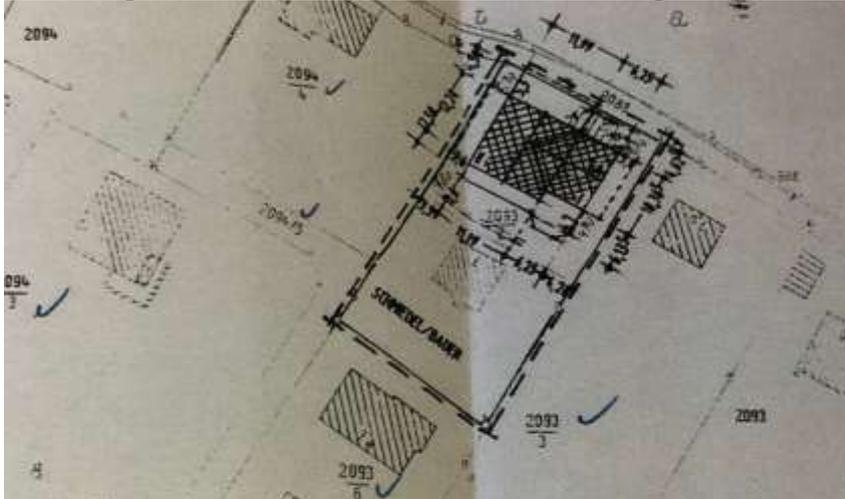
A. Sachverhalt

I. Der Einwendungsführer ist Eigentümer der Flur-Nr. 2093/2, Gemarkung Schliersee, Gstatterberg 7. Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Lage des Gebäudes wird auf folgendem Bild nochmals deutlich:



Beweis: Auszug aus dem BayernAtlas als - Anlage 1 -

II. Bevor der Einwendungsführer das Gebäude erworben hat, war das streitgegenständliche Grundstück mit 2 Häusern, ein Haus im vorderen Bereich (Bestand) und einem Gebäude im rückwärtigen Bereich bebaut. Dies verdeutlicht folgende ältere Aufnahme:



Beweis: Auszug aus dem historischen Bauakt, als - Anlage 2 -
Das Haus im rückwärtigen Bereich wurde mittlerweile abgerissen.

III. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen plant der Markt Schliersee nun die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Hintergrund nach den vorliegenden Ausführungen sei, dass auch auf die Marktgemeinde Schliersee ein erhöhter Siedlungsdruck zukommt. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung sei in Einklang zu bringen mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Aufgrund vermehrter Bauwünsche entschied sich der Marktgemeinderat vorliegenden Bebauungsplan im Entwurf aufzustellen. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Situation zu ordnen und die Eigenart des Gebiets zu sichern. Zudem soll der Bebauungsplan eine moderate Nachverdichtungsmöglichkeit schaffen.

IV. Der Gebietsumgriff des Bebauungsplans nebst den grundsätzlichen Festsetzungen ergibt sich aus vorliegender planerischer Darstellung.

Die wesentlichen Festsetzungen sind neben dem Gebietsumgriff dabei folgende:

1. Es wird eine private Verkehrsfläche im mittleren Teilabschnitt geschaffen.
2. Im rückwärtigen Bereich werden baufreie Zonen festgelegt, die eine weitere Nachverdichtung verhindern. Aus diesem Grund sieht auch die Begründung unter Ziffer 2 vor, dass die großzügigen Grundstücke mit ihren teils mit Großbäumen bepflanzten Bereichen erhalten werden sollen und eine zweireihige Bebauung auszuschließen ist.

V. Hinsichtlich des Einwendungsführers und dessen Planungsabsicht liegt derzeit ein entsprechender Vorbescheidsantrag beim Landratsamt. Angedacht ist, wie bereits zum früheren Zeitpunkt vorhanden, in der zweiten Reihe eine Bebauung zu beantragen und somit weiteren Wohnraum zu schaffen.

VI. Aufgrund der konkreten Planungen bat uns unsere Mandantschaft, ihn als Einwendungsführer zu vertreten und vorliegende Einwendungen vorzubringen:

B. Rechtliche Würdigung/Einwendungen

Seitens des Einwendungsführers dürfen folgende Einwendungen erhoben werden, die mit in die weitere Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB einzubeziehen sind:

I. Bauverbotszone

Die vom Marktgemeinderat festgelegte Bauverbotszone erscheint städtebaulich nicht nachvollziehbar zu sein:

Weshalb die nördliche Grenze so verläuft, wie derzeit festgehalten, erschließt sich dem Einwendungsführer nicht. Zum einen erscheint die Aufnahme der nördlichen Straße kein städtebaulich zutreffender Belang zu sein. Der Marktgemeinderat selbst hält in seiner Stellungnahme fest, dass er die Sichtachsen bewahren und aufnehmen möchte und eine städtebauliche Nachverdichtung zulässt.

Beides wird durch die festgesetzte Bauverbotszone nicht realisiert:

Zum einen kann die dahinterliegende Straße, Flur-Nr. 2088/2, Gemarkung Schliersee, nicht als Orientierung für ein Bauverbotszonengebiet dienen, nachdem die Straße selbst keinerlei Vorbild- oder Bezugswirkung hat. Eine Straße ist für sich genommen kein taugliches Anknüpfungskriterium für die Begrenzung von Baurecht. Gerade unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 Abs. 1 GG muss für eine Bauverbotszone ein adäquater Anknüpfungspunkt gewählt werden. Die bloße Aufnahme eines Straßenverlaufs, der sodann Richtung Süden als Grenze der Bebaubarkeit herangezogen wird, reicht hierfür nicht aus.

Darüber hinaus möchte der Marktgemeinderat eine maßvolle Nachverdichtung durch den aufzustellenden Bebauungsplan sicherstellen. Sieht man sich die Bauverbotszone im jetzigen Entwurf an, stellt sich die Frage, wo überhaupt eine Nachverdichtung zwischen den Grundstücken südlich der Flur-Nr. 2088/2, Gemarkung Schliersee, möglich sein soll. Dieses Planungsziel kann mit dem vorliegenden Vorhaben nicht verwirklicht werden.

II. Historische Bebauung

Gänzlich unberücksichtigt bleibt seitens des Marktgemeinderates der Umstand, dass auf dem streitgegenständlichen Grundstück aus historischer Sicht in der Vergangenheit bereits eine Zweite-Reihe-Bebauung existierte. Diese wäre entsprechend darzustellen und mit aufzunehmen, nachdem es sich hierbei auch um die einzige Stelle handelt, an der eine rückwärtige Erschließung Richtung Süden möglich wäre. Nachdem in der Vergangenheit ein solches historisches Gebäude in der zweiten Reihe auf der Flur-Nr. 2093/2, Gemarkung Schliersee, existierte, wäre dies auch im jetzigen Zeitpunkt erneut festzusetzen.

III. Südliche Bauverbotszone

Sofern der Marktgemeinderat nun zwischen den Grundstücken im nördlichen Bereich am Gstatterberg eine Bauverbotszone festlegt, wäre dies ebenso notwendig und richtig für die südlichen Grundstücke festzulegen. So wäre beispielsweise auch die Grundstücke Flur-Nr. 2094/3, 2094/7, 2093/3, 2093/7, 2095/3, 2095/5 usw., jeweils Gemarkung Schliersee, mit einer Bauverbotszone zu belegen. Weshalb dies streitgegenständlich nicht geschieht, erschließt sich dem Unterfertigten nicht; gerade aus dem Aspekt der Sichtachse heraus müssten auch die südlichen Grundstücke mit einer Bauverbotslinie festgesetzt bzw. überplant werden. Denn gerade die südlichen Grundstücke dienen bei der Auffahrt zum Gstatterberg als primär wahrnehmbare bauliche Anlage und nicht die rückwärtige Bebauung im nördlichen Bereich des Gstatterbergs. Allerdings hat der Marktgemeinderat eine südliche Bauverbotszone bisher nicht festgelegt.

Im Rahmen einer gerechten und umfassenden Abwägung wäre es daher notwendig und angebracht, eine Überplanung vorzunehmen und auch im südlichen Teilbereich eine Bauverbotszone zu etablieren. Vielmehr kann dem Sinn und Zweck des Marktgemeinderats, eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, nur entsprochen werden, wenn auch für den südlichen Abschnitt am Gstatterberg eine Bauverbotszone festgesetzt wird. Ist dies nicht der Fall, geht das Argument der Sichtachse indes fehl.

IV. Fehlende negative Vorbildwirkung

Sofern der Marktgemeinderat eine negative Vorbildwirkung durch die Zulassung einer Zweiten-Reihe-Bebauung befürchtet, kann diesem Argument ebenfalls entgegengetreten werden:

Eine Zweite-Reihe-Bebauung gerade im nördlichen Grundstücksbereich ist nahezu ausgeschlossen. Eine Zweite-Reihe-Bebauung ist lediglich auf dem Grundstück des

Einwendungsführers möglich, nachdem dies das einzige Grundstück ist, welches über eine entsprechende rückwärtige Erschließung Richtung Süden Flur-Nr. 2094/5, Gemarkung Schliersee, verfügt. Eine andere Zweite-Reihe-Bebauung ist daher im streitgegenständlichen Gebietsumgriff nicht möglich, nachdem hierzu ein viel zu starkes Gefälle in Nord-Süd-Richtung existiert. Es wäre mithin gar nicht umsetzbar, außer auf dem Grundstück des Einwendungsführers eine Zweite-Reihe-Bebauung zuzulassen. Das Gefälle ist hierfür bei den anderen Grundstücken viel zu groß. Unter Einbeziehung obiger Ausführungen hinsichtlich der historischen Grundstücksbebauung ist es nach Auffassung des Einwendungsführers als auch des Unterfertigten richtig und sinnvoll, eine Zweite-Reihe-Bebauung auf dem Grundstück zuzulassen. Dies auch deshalb, nachdem historisch gesehen bereits solche Zweiten-Reihen-Bebauungen auf dem streitgegenständlichen Grundstück vorhanden waren.

V. Fehlende städtebauliche Ordnung

Unter Einbeziehung eines Ortstermins sowie der Lage aus dem Luftbild erschließt sich für den Unterfertigten als auch für den Einwendungsführer nicht, wodurch die vom Marktgemeinderat festgehaltene städtebauliche Ordnung sichergestellt werden soll. Verwiesen werden darf zunächst auf folgenden Lageplan:



Beweis: Luftbild als - Anlage 3 -

Die Bilder verdeutlichen, dass eine städtebaulich geordnete Struktur in der Vergangenheit nicht vorhanden war und auch durch die nun vorgesehene Bauverbotszone auch nicht realisiert bzw. sichergestellt werden kann. Vielmehr ist festzuhalten, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt die Bebauung vor Ort ohne eine entsprechende städtebauliche Struktur „kreuz und quer“ erfolgte und ein Gesamtkonzept nicht vorhanden war und ist. Dies kann nun auch nicht nachträglich durch den angedachten Bebauungsplan gelöst werden. Im Gegenteil:

Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird der jetzige Ist-Zustand festgehalten und nicht gelöst. Das Problem ist allerdings nicht eine zukünftige Nachverdichtung (diese ist nur äußerst eingeschränkt möglich), sondern vielmehr stellt sich das Problem in Form der vorhandenen Bebauung – wenn überhaupt – dar. Dies wird allerdings durch den Bebauungsplan nicht gelöst oder aufgenommen.

C. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgesehene rückwärtige Bauverbotslinie nicht nachvollziehbar gewählt wurde. Die Aufnahme des Straßenverlaufs ist kein städtebaulich, im streitgegenständlichen Fall nachvollziehbares Ordnungselement. Die Verhinderung einer

Zweite-Reihe-Bebauung gerade auf dem Grundstück des Einwendungsführers erschließt sich nicht, nachdem historisch gesehen eine Zweite-Reihe-Bebauung auf dem Grundstück – bis vor kurzem – vorhanden war und darüber hinaus auch keine Bezugsfallwirkung zu befürchten ist, nachdem sämtliche nördliche Grundstücke nicht über eine rückwärtige Erschließung – im Gegensatz zum Grundstück des Einwendungsführers – verfügen und somit eine Zweite-Reihe-Bebauung ausgeschlossen werden kann in Bezug auf eine Bezugsfallwirkung.

Sofern die städtebauliche Ordnung ernst gemeint war, hätte diese Bauverbotszone auch für den südlichen Grundstücksabschnitt festgelegt werden müssen. Allerdings ist eine städtebauliche Ordnung aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht mehr zu erzielen. Die vorhandenen baulichen Anlagen zeigen bereits, dass „kreuz und quer“ gebaut wurde, ohne ein städtebauliches Gesamtkonzept; was nun aber nicht durch den Bebauungsplan nachgeholt werden kann. Dies führt dazu, dass entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB die Planung an einem erheblichen Abwägungsmangel leidet. Die Planungen in der jetzigen Form sind daher aufzuheben.

Wir beantragen daher, namens und im Auftrag unserer Mandantschaft den Bebauungsplan Nr. 84 „Gstatterberg“ aufzugeben. Ferner beantragen wir, unsere Argumente im Rahmen des gemeindlichen Abwägungsvorgangs zu berücksichtigen und mit einzubeziehen. Zudem wird beantragt, uns über den Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten und einen Auszug aus dem Beschlussbuch des Gemeinderats im Rahmen der Abwägung zuzuleiten.

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

zu I. Bauverbotszone

Ziel der Marktgemeinde Schliersee mit Aufstellung des Bebauungsplans „Gstatterberg“ ist es, neben einer geordneten Nachverdichtung, zusammenhängende Grün- und Freiflächen zu sichern und zu erhalten, so dass neben baulichen Strukturen die Grünstrukturen auch weiterhin prägend in Erscheinung treten. Um dieses Ziel zu erreichen wurde in vorliegender Planung eine zentrale Gartenzone festgesetzt, die die vorhandenen Grünzüge sichert. In dieser befinden sich die erhaltenswerten Großbäume sowie einiger Jungholzbestand. Im Unterschied dazu legt der Bebauungsplan mit den festgesetzten Baugrenzen klare Bereiche fest, in denen sich der vorhandene Baubestand sowie künftige bauliche Entwicklungen befinden. Diese Elemente sind übliche Bestandteile eines Bebauungsplans. Es werden damit die Bereiche definiert, in denen bauliche Entwicklungen stattfinden sollen.

Um die städtebaulichen und grünordnerischen Belange zu sichern und zu unterstreichen wurde im gegenständlichen Bebauungsplan nicht nur ein Baufeld mittels Baugrenzen festgelegt, sondern der straßenabgewandte Teil des Grundstückes als Gartenzone definiert. In dieser Gartenzone sind selbstredend Haupt- wie Nebengebäude nicht zugelassen, da für diese die Baufelder vorgesehen sind. Eine Bauverbotszone kann nicht erkannt werden, eine solche ist nicht Bestandteil der Planung. Es handelt sich um die übliche Gliederung von Nutzungsbereichen, die sich wiederum an den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Schliersee orientiert.

Der Verlauf der Baugrenzen und somit auch der südlichen angrenzenden Gartenzone orientiert sich an städtebaulichen Bezugspunkten. Die Baugrenzen definieren, wie oben bereits dargelegt, die Bereiche, in denen bauliche Entwicklungen stattfinden sollen. Zudem nimmt die Baugrenze ebenfalls Bezug auf bereits bestehende Gebäude. Die Bestandsgebäude entlang des nördlichen Teils der Straße „Gstatterberg“ befinden sich überwiegend mit einem Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Abstand wird aufgenommen und mittels Baugrenzen gesichert, so dass die Gebäude vom Straßenraum zurücktreten und das charakteristische Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt bleibt. Die südliche Baugrenze, welche gleichzeitig der nördlichen Grenze der Gartenzone entspricht, orientiert sich ebenfalls an den Bestandsgebäuden. Die Gebäude

folgen in ihrer Situierung dem Verlauf der Straße Gstatterberg, was sich in Bezug auf die Topographie und die Erschließungsebene sinnvoll darstellt. Die südliche Baugrenze bildet somit nicht den Verlauf der Straße, sondern den Verlauf der Bestandsgebäude ab. Um den möglichen Spielraum für eine Nachverdichtung zu definieren, werden gemäß § 34 BauGB zur Ermittlung und Beurteilung des Baurechts die maximalen Ausmaße der Gebäude der näheren Umgebung ermittelt und als Referenzwerte herangezogen. Die Gebäude auf den Grundstücken Fl. Nr. 2093, 2093/2 und 2094/4 bilden in ihrer Ausdehnung den südlichen Rand der nördlichen Bauzeile. Da es sich um drei mit ihren Ausmaßen prägende Gebäude handelt, kann sogar von einer faktischen Baulinie gesprochen werden. Diese ausgebildete Linie welche den Rand zu den südlichen Gärten definiert, wurde als maximale Ausdehnung der Bebauung nach Süden aufgenommen. Mit den 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich somit eine Tiefe der zulässigen Bebauung von 18,5 m, welcher für die gesamte Bauzeile angesetzt wurde. Alle Flächen südlich dieser Bauzeile werden demnach als Gartenzone definiert und sind zur Sicherung, dem Erhalt und der Entwicklung einer ausreichenden Begrünung des Wohngebietes festgelegt. Die Ausführungen zur Festlegung der Baugrenzen werden in die Begründung, soweit nicht schon vorhanden, übernommen.

Erhebliche Nachverdichtungspotentiale sind innerhalb der Baugrenzen auf die Grundstücke begrenzt, die das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB, an dem sich die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren, noch nicht voll ausschöpfen. Auch hier gilt, dass die größten Gebäude des Plangebietes den Maßstab vorgeben. Das Baurecht wird in vorliegendem Plan mittels der Baugrenze, der GRZ und ihren Überschreitungsmöglichkeiten definiert. So ergeben sich für zahlreiche Gebäude der nördlichen Bauzeile Nachverdichtungsmöglichkeiten bei Neubau oder im Bestand in Form von zusätzlichen Baukörpern oder Anbauten. Das Grundstück Fl. Nr. 2093/2 gehört mit seinem Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 278 m² bereits zu den größten des Gevierts. Einen Anspruch auf eine weitere erhebliche Nachverdichtung kann daher nicht abgeleitet werden. Diese würde nicht der Dichte des Gebiets entsprechen und damit den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Schliersee entgegenstehen.

Zudem liegen große Teile des Plangebiets nach der Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung und in einem Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit. Um diesem Belang und der damit verbundenen Vorsorgepflicht der Gemeinde gegenüber Dritten Rechnung zu tragen, wird zudem die Nachverdichtung auf ein moderates Maß begrenzt. Auch die von Hauptbaukörpern freizuhaltende Gartenzone dient neben der Sicherung der Grünstrukturen und des Erscheinungsbildes dem Belang, soviel Fläche wie möglich von Bebauung freizuhalten und Eingriffe in den Hang wie Hanganschnitte und damit mögliche negative Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie des LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) sowie dazugehörige Beschlüsse.

zu II. Historische Bebauung

Es ist zutreffend, dass die Marktgemeinde die historische Bebauung im südlichen Teil des Grundstückes in der zukünftigen Planung nicht berücksichtigen möchte. Nicht richtig ist allerdings die Tatsache, dass es sich um eine zweireihige Bebauung handelte. Schon im Jahre 1996 sah der Marktgemeinderat eine zweireihige Bebauung als zu dicht an, siehe Beschlussbuchauszug der Sitzung des Bauausschusses vom 15.10.1996. Aus diesem Grund wurde einer nördlichen Bebauung des Grundstückes nur unter der Bedingung der Vorlage einer notariell beglaubigten Abbruchverpflichtung für das südliche Gebäude zugestimmt. Schon damals war das Ziel der Marktgemeinde klar erkennbar, einer zweireihigen und somit zu dichter Bebauung entgegenzuwirken.

Dieses Ziel verfolgt die Marktgemeinde auch weiterhin und sichert deshalb den Grünbereich zwischen der nördlichen und der südlichen Baureihe mittels der Festsetzung einer

Gartenzone. Der Beschlussbuchauszug der Sitzung vom 15.10.1996 sowie notariell beglaubigte Abbruchverpflichtung vom 10.10.1996 wird beigelegt.

Die Erschließung des südlichen Teils des Grundstücks Fl. Nr. 2093/2 ist zudem nicht sichergestellt. Wie richtig erkannt, wurde eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die sich allerdings nicht im Eigentum des Besitzers des vorher genannten Grundstücks befindet. Ob die eingetragene Dienstbarkeit sich ausschließlich auf das damals im südlichen Teil bestehende Gebäude bezieht und somit bei Abbruch des Gebäudes materiell erloschen ist, ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Erschließung des südlichen Grundstücksteils der Fl.Nr.2093/2 über die private Verkehrsfläche für eine zusätzliche Bebauung nicht gegeben ist.

Zu III. Südliche Bauverbotszone

Ein Bebauungsplan legt mittels Baugrenzen Flächen fest, in denen Bebauung stattfinden soll. Im Umkehrschluss darf auf den übrigen Flächen keine Bebauung im Sinne von Hauptgebäuden stattfinden. Dies ist ein normales Vorgehen bei der Bebauungsplanung. Die Festlegung erfolgt nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde unter Abwägung der Eigentümerbelange und der Belange des öffentlichen Interesses und der Fachstellen. In vorliegendem Fall wurden für die nördliche und ebenfalls für die südlichen Grundstücke Baufelder festgelegt, in denen sich die Bestandsbebauung befindet und in deren Umfeld künftige Bautätigkeit stattfinden darf. Zusätzlich dazu regelt der Bebauungsplan grünordnerische Belange und nennt als Ziel die Sicherung der zusammenhängenden Grünstrukturen zwischen den Bauzeilen Nord und Süd. Diese Zone wird im Bebauungsplan als „Gartenzone“ festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieser Bereich von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Da Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, schließt diese Zone ausschließlich die Entstehung von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO aus, die als bauliche Anlagen charakterisiert sind, z.B. Gartenhäuser oder Garagen. Selbst bei Entfall der Festsetzung der „Gartenzone“ sind ebenfalls keine Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig. Daher ist die Bezeichnung „Bauverbotszone“ irreführend. Es handelt sich um eine grünordnerische Festsetzung die das grünordnerische Ziel der Marktgemeinde zum Ausdruck bringt und deren Umsetzung sichert.

Aus dieser Argumentation heraus sollte sich erschließen, dass dieses Ziel nicht auf alle Bereiche des Plangebietes gleichermaßen zu übertragen ist. Ebenfalls lassen sich Ziele und Festsetzungen nicht daraus ableiten, was auf dem Nachbargrundstück in einer anderen städtebaulichen Situation festgelegt wurde. Jedes Grundstück mit seiner spezifischen städtebaulichen Situation ist gesondert zu betrachten. Die südlichen Grundstücke haben ihre Erschließungsseite im südlichen Teilbereich der Grundstücke, die Seite entlang der Straße „Gstatterberg“ bzw. Kegelsteinweg. Diese Seite ist u.a. von der Erschließungssituation mit Zufahrt und Stellplätzen geprägt. Die Baufelder der Grundstücke befinden sich in der nördlichen Hälfte des Grundstücks. so dass ein angemessener Garten- und Grünbereich in der südlichen Hälfte sichergestellt ist.

Eine Ableitung oder gar ein Anspruch auf bestimmte Festlegungen wie eine Gartenzone („Bauverbotszone“) ist nicht begründet und weder nachvollziehbar noch städtebaulich sinnvoll.

zu IV. Fehlende negative Vorbildwirkung

Die Marktgemeinde Schliersee verfolgt das Ziel, die Bebauung entlang des Kegelsteinwegs und des Gstatterbergs straßenbegleitend in vorgegebenen Bereichen (Baufestern) zu konzentrieren. Eine zweireihige Bebauung im südlichen Teil der nördlichen Grundstücksreihe ist städtebaulich nicht gewollt und ausdrücklich nicht Ziel der Marktgemeinde. Der angesprochene Bereich soll als durchgrünendes Element (Gartenzone) von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die Marktgemeinde hat sich zudem nachweislich und durchgehend dem städtebaulichen Ziel verpflichtet, eine zweite Reihe in der nördlichen Zeile abzulehnen, siehe Abbruchverpflichtung vom 10.10.1996.

zu V. Fehlende städtebauliche Ordnung

Die Marktgemeinde möchte mit vorliegendem Bebauungsplan ihre städtebaulichen Ziele innerhalb des Geltungsbereichs ausdrücken, sichern und weiterverfolgen. Gerade weil in der Umgebung des Plangebiets diese Ziele nicht in dem Maße wie gewünscht umgesetzt werden konnten, hat die Gemeinde sich nun entschlossen, für vorliegendes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses Argument kann daher nicht gegen sondern vielmehr als Anlass für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans herangezogen werden.

siehe Beschluss 1

Planquadrat Schliersee GmbH:

I. Sachverhalt

Die PlanQuadrat Schliersee GmbH, Wilhelmstraße 20/2, 70372 Stuttgart, ist Eigentümerin des Grundstücks Gstatterberg 5, Flstnr. 2094/2, das im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ (im Folgenden: „Bebauungsplan“) liegt. Auf dem 1.393 m² großen Grundstück Gstatterberg 5 steht derzeit ein Bestandsgebäude. Dieses ist baufällig und soll abgerissen werden. Das Grundstück soll dann mit zwei Wohngebäuden neu bebaut werden. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB.

2. Der Bebauungsplan sieht u. a. vor, die GRZ auf 0,21 festzusetzen und die Grundfläche für ein einzelnes Hauptgebäude auf 280 m² zu begrenzen. Die GRZ darf durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Die maximal zulässige Wandhöhe soll bergseitig 4,50 m und talseitig 7,50 m betragen. Zugelassen sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Die straßenseitigen Baugrenzen der südlichen Gebäudezeile orientieren sich an deren Bestand. Die bergseitigen Baugrenzen der südlichen Gebäudezeile berücksichtigen den Bestand auf dem Grundstück Gstatterberg 5a Flstnr. 2094/7 nicht, das Bestandsgebäude auf diesem Grundstück befindet sich mit seinem nördlichen Teil außerhalb der Baugrenzen. Die maximal zulässige Dachneigung darf 18 bis 23° aufweisen.

II. Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan ist nicht abwägungsgerecht und verletzt die Firma PlanQuadrat in ihrem Eigentumsgrundrecht. Der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG gehört in hervorgehobener Weise zu den im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtenden Belangen. Der Eigentumsschutz ist hier jedenfalls zulasten des Grundstücks Gstatterberg 5 nicht ausreichend berücksichtigt worden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans die tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der Bebauung dieses Grundstücks erheblich einschränken. Insofern wurde die Privatnützigkeit des Eigentums nicht angemessen bewertet, weshalb sich diese Einschränkungen wie eine Teilenteignung auswirken.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden zudem zu Lasten der Firma PlanQuadrat als Eigentümerin ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt. Die Abwägung ist deshalb auch insoweit unangemessen, als sie gegen den aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz abgeleiteten Grundsatz der Lastengleichheit verstößt. Im Übrigen widerspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB, da er seine Planungsziele teilweise verfehlt. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung wäre damit unwirksam. Im Einzelnen:

1. GRZ

a) Die vorgesehene GRZ von 0,21 bleibt hinter der GRZ der größten Bestandsgebäude im Plangebiet zurück. Insofern wird das Baurecht u. a. auf dem Grundstück Gstatterberg 5

eingeschränkt. Dies steht den Planungszielen, „moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten“ zu schaffen und die Schmälerung von bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB zu vermeiden (Ziffer 1. und 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan) diametral entgegen.

Letztlich basiert diese ungewollte Baurechtsbeschränkung auf der Tatsache, dass die GRZ ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan lediglich aus dem Luftbild ermittelt wurde. Um den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung der privaten Belange, insbesondere dem Eigentumsschutz, zu entsprechen, hätte die GRZ zumindest der größten Gebäude allerdings vor Ort ermittelt bzw. anhand der genehmigten Planunterlagen überprüft werden müssen.

Daher wird beantragt, dass die Gemeinde die höchste im Planumgriff vorhandene GRZ vor Ort bzw. anhand der genehmigten Baupläne ermittelt und auch der Firma PlanQuadrat eine entsprechende Akteneinsicht gewährt.

Mit Blick auf die Eigentumsгарantie ist es dagegen abwägungsfehlerhaft, die GRZ lediglich grob abzuschätzen und sich bei der Baurechtsfestsetzung an diesem Maßstab zu orientieren. Diese Vorgehensweise ist insbesondere auch deshalb fehlerhaft, weil nicht nur Hauptgebäude GRZ-relevant sind, sondern auch damit verbundene bauliche Anlagen, wie Wintergärten oder Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Erker, Terrassen am Hauptgebäude, Dachüberstände, oberirdische Außentreppen, Lichtschächte sowie Hauseingangstreppen. Letztgenannte Anlagen sind aber im Luftbild nicht oder nur schwer erkennbar und können auch nicht der digitalen Flurkarte entnommen werden.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass zumindest das Grundstück Gstatterberg 5 über eine Größe verfügt, die zwei Hauptgebäude ermöglicht bzw. geradezu erfordert, nachdem ein einzelnes Hauptgebäude lediglich eine Grundfläche von maximal 280 m² aufweisen darf. Insofern wird für dieses Baugrundstück der doppelte Umfang an Flächen für die vorgenannten baulichen Anlagen am Hauptgebäude benötigt. Diese Flächen würden aber bei einer GRZ von lediglich 0,21 fehlen, wenn man von dem Planungsziel ausgeht, eine aufgelockerte, großzügige Einzelhausbebauung zu ermöglichen bzw. – wie bisher – zu erhalten. Dies zeigt die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche je Gebäude auf dem Grundstück Gstatterberg 5, wenn man die zulässige Gesamtgrundfläche hälftig aufteilt. Bei einer Grundstücksgröße von 1.393 m² kann auf dem Grundstück Gstatterberg 5 eine Gesamtgrundfläche für Hauptgebäude im Umfang von 292,53 m² generiert werden. Teilt man diese Gesamtgrundfläche hälftig auf, resultiert daraus eine Grundfläche von lediglich 146 m² für jeweils ein Hauptgebäude einschließlich sämtlicher oben genannter Anlagen. Diese Fläche ist allerdings zu knapp bemessen und stellt eine Beschränkung des bestehenden Baurechts dar.

Zumindest für die südliche Bauzeile, insbesondere für das Grundstück Gstatterberg 5, zeichnen auch die natürlichen Geländebeziehungen und die Grundstücksgrößen ein höheres Baurecht als auf den Grundstücken der nördlichen Bauzeile vor. Anders als bei den Grundstücken der nördlichen Bauzeile bietet die steile Topographie der im Übrigen deutlich größer dimensionierten Grundstücken der südlichen Bauzeile an, dort mehr Baurecht auszuweisen, da die erforderlichen Stellplätze ohne weiteres in Tiefgaragen untergebracht werden können. Dies ist auf den Grundstücken der nördlichen Bauzeile nicht möglich, da Tiefgaragen aufgrund der Topographie nicht anfahrbar sind. Aufgrund dieser unterschiedlichen Grundstücksituationen ist es gerechtfertigt und drängt sich geradezu auf, auf den Grundstücken der südlichen Bauzeile ein höheres Baurecht auszuweisen. Vor diesem Hintergrund und um den Eigentümern auch gewisse Gestaltungsspielräume für zukünftige Entwicklungen einzuräumen, wird beantragt, die GRZ auf die im Bestand höchste GRZ, mindestens aber auf 0,25 zu erhöhen.

b) Die Begrenzung der Grundfläche für Hauptgebäude auf 280 m² stellt ebenfalls eine massive Einschränkung der Baufreiheit dar, die städtebaulich hier nicht zu rechtfertigen ist. Zum einen wird die Gebäudegröße ausreichend über die GRZ gesteuert. Zum anderen führt diese Regelung für Grundstücke über ca. 1.333 m² zu einer Baurechtsverkürzung. So könnte beispielsweise auf einem 1.500 m² großen Grundstück bei einer GRZ von 0,21 ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 315 m² geschaffen werden. Sind aber nur 280 m² Grundfläche zulässig, können die verbleibenden 35 m² nicht mehr sinnvoll genutzt werden,

da ein weiteres Hauptgebäude mit derart wenig Grundfläche nicht zweckmäßig und wirtschaftlich realisiert werden kann.

Betroffen ist insofern auch das Grundstück Gstatterberg 5, das eine Größe von 1.393 m² aufweist. Mit einer GRZ von 0,21 könnte dort ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 292,53 m² errichtet werden. Aufgrund der geplanten Größenbeschränkung müsste das Gebäude dagegen verkleinert werden; die verbleibenden 12,53 m² können nicht mehr realisiert werden.

Insofern wären die betroffenen Grundstückseigentümer gezwungen, zur Ausnutzung ihres Baurechts zwei Gebäude zu errichten. Dies ist allerdings mit deutlich höherem finanziellem Aufwand verbunden und aufgrund der Topographie und der engen Bauräume teilweise wohl nicht umsetzbar.

Die einheitliche Festsetzung einer maximalen Gebäudegröße ist daher im Hinblick auf den Eigentumsschutz abwägungsfehlerhaft und auch mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz und dem Grundsatz der Lastengleichheit unvereinbar. Zudem würde eine Größenbeschränkung, wie gezeigt, zu einer Baurechtseinschränkung führen, was den Planungszielen entgegensteht. Es wird deshalb beantragt, von dieser Festsetzung abzusehen.

c) Aus den oben unter Ziffer 1. a) genannten Gründen bestehen zudem Zweifel, ob die zulässige Gesamt-GRZ, also unter Einbeziehung der GRZ-Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, dem Bestand mit der höchsten Versiegelung entspricht.

Auch insofern wird beantragt, die höchste im Planumgriff vorhandene Gesamt-GRZ vor Ort bzw. anhand der genehmigten Baupläne zu ermitteln und auch der Firma PlanQuadrat eine entsprechende Akteneinsicht zu gewähren.

Unabhängig davon widerspricht die Gesamt-GRZ von 0,45 dem geschützten Interesse der Firma PlanQuadrat an der Ausnutzung ihres Grundeigentums. Da der Bauraum weit von der Erschließungsstraße zurückgesetzt wird und dort zwei freistehende Gebäude baurechtlich möglich sind, sind die Flächen insbesondere für die Zufahrten, Garagen, Stellplätze bzw. Tiefgaragen zu knapp bemessen. Um die insoweit notwendigen längeren Zufahrten sowie die Schaffung ausreichender Stellplätze zu ermöglichen, wird beantragt, die Gesamt-GRZ auf die höchste im Bestand vorhandene Gesamt-GRZ, mindestens aber auf 0,50 zu erhöhen.

Es wird weiterhin beantragt, in der Begründung zum Bebauungsplan klarzustellen, dass die festgesetzte Gartenzone Teil des Baulands ist. Wäre dies nicht der Fall, würde die auf das Bauland bezogene GRZ das Baurecht gegenüber dem jetzigen Bestand drastisch reduzieren. Dieses Ergebnis würde aber zum einen die Eigentumsgrundrechte der Eigentümer verletzen und wäre zum anderen planerisch auch nicht beabsichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen zur GRZ abwägungsfehlerhaft sind, da nicht ordnungsgemäß und vollständig ermittelt wurde, wie hoch die GRZ im Bestand ist, was zu einem Abwägungsdefizit führt. Zudem wird die Bedeutung des Grundeigentums verkannt, da jedenfalls die Bebaubarkeit des Grundstücks Gstatterberg 5 ungerechtfertigt eingeschränkt wird. Weiter wird der Grundsatz der Lastengleichheit verletzt, da die einheitliche Festsetzung einer GRZ von 0,21 und einer Gesamt-GRZ von 0,45 den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere den sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und den damit verbundenen baulichen Möglichkeiten sowie der unterschiedlichen Lage des nördlichen Bauraums einerseits und der südlichen Bauräume andererseits zur Erschließungsstraße nicht Rechnung trägt. Davon abgesehen werden durch die mit den Festsetzungen bewirkte Baurechtsbeschränkung die Planungsziele verfehlt. Ein mit diesen Festsetzungen in Kraft gesetzter Bebauungsplan wäre daher unwirksam.

2. Wandhöhen

Auch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auf talseitig 7,50 m bis zur Unterkante Sparren, entspricht nicht dem genehmigten Baubestand und damit nicht dem bislang möglichen Baurecht. Dazu ist dem Unterzeichner konkret bekannt, dass die so berechnete Wandhöhe des Gebäudes Gstatterberg 15 (Flstnr. 2094/6) deutlich höher als 8,50 m zur Talseite ist. Allerdings dürften auch weitere Gebäude in der nördlichen Bauzeile talseitige Wandhöhen von mehr als 7,50 m aufweisen.

Auch insoweit wird beantragt, die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu ermitteln bzw. der Firma PlanQuadrat Einsicht in die genehmigten Baupläne zu geben.

Es wird zusätzlich beantragt, die Wandhöhe entsprechend der maximalen Wandhöhe des baulichen Bestandes festzusetzen, mindestens aber auf eine Wandhöhe von 8,50 m, zumindest für das Grundstück Gstatterberg 5 bzw. für sämtliche Grundstücke der südlichen Bauzeile mit einer Hangneigung von mehr als 15°. Nur damit kann der Tatsache Rechnung getragen werden, dass aufgrund der topografischen Verhältnisse die Grundstücke im Plangebiet insoweit nicht miteinander zu vergleichen sind. Eine einheitliche Festsetzung der Wandhöhe zur Talseite ist daher nicht ermessensgerecht. Um die sehr starke Neigung von mehr als 15° auf dem Grundstück Gstatterberg 5 zu berücksichtigen, ist daher die Erhöhung der Wandhöhe auf 8,50 m talseitig zwingend erforderlich, um eine angemessene Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Nach dieser Maßgabe widerspricht die geplante talseitige Wandhöhe dem Planungsziel, das bestehende Baurecht zu erhalten bzw. nachzuverdichten und verletzt das Eigentumsgrundrecht der Firma PlanQuadrat sowie den Gleichbehandlungsgrundsatz.

3. Zahl der Wohnungen

Auch die Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte stellt eine sachlich nicht gerechtfertigte Baurechtsbeschränkung dar und steht im Widerspruch zum Planungsziel einer moderaten Nachverdichtung und der Erhaltung bestehender Baurechte. Zudem stellt sie einen ungerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsgrundrecht dar.

a) Auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nach § 34 Abs. 1 BauGB ist die Zahl der Wohnungen, die in baurechtlich zulässigen Gebäuden geschaffen werden können, grundsätzlich nicht beschränkt. Da zumindest auf dem Grundstück Gstatterberg 5 Gebäude mit drei Geschossen bislang und auch zukünftig möglich sind, könnten dort drei Wohnungen eingerichtet werden. Auch insoweit würde – entgegen den Zielen des Bebauungsplans (Ziffer 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan) – das bestehende Baurecht geschmälert werden.

b) Unabhängig davon kann ein sachlich einleuchtender Grund für die Begrenzung der Wohnungszahl nicht erkannt werden. Der unter Ziffer 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan genannte Grund, Mehrfamilienhäuser zu verhindern, da sie nicht gebietstypisch seien, ist nicht tragfähig.

Auch insoweit wird beantragt, die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu ermitteln bzw. der Firma PlanQuadrat Einsicht in die genehmigten Baupläne zu geben.

Zum ändern ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich der Gebietscharakter verändern soll, wenn in den Gebäuden drei statt nur zwei Wohnungen zugelassen werden. Dadurch ändert sich weder das Erscheinungsbild des Baugebiets noch ändert dies etwas an der Tatsache, dass es sich weiterhin um ein reines Wohngebiet handelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorgegebenen GRZ, der Wandhöhen, der maximalen Dachneigung und der gestalterischen Vorschriften sowie den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung typischer Geschosswohnungsbau oder Wohnkomplexe ausgeschlossen sind. Insofern könnte auch ohne Begrenzung der Wohnungszahl neben den maximal zwei zugelassenen Wohnungen lediglich eine weitere Einliegerwohnung untergebracht werden.

Zudem wäre auch in einem Gebäude mit zwei Wohnungen zusätzlich eine Ferienwohnung zulässig, da sie bauplanungsrechtlich als kleiner Beherbergungsbetrieb anzusehen ist. Letztlich findet aber auch dort eine wohnähnliche Nutzung statt. Insofern würden diejenigen Grundstückseigentümer in der Nutzbarkeit ihres Grundstücks benachteiligt, die anstatt der Einrichtung eine Ferienwohnung weiteren Wohnraum schaffen wollen. Dies ist nicht sachgerecht und würde auch dem gewichtigen Belang der Wohnraumschaffung nicht angemessen entsprechen.

Aus den oben genannten Gründen wird beantragt, die Regelung unter A. 3.4 zur Wohnungszahl zu streichen, jedenfalls aber die Zahl der zulässigen Wohnungen auf mindestens drei festzusetzen.

4. Baugrenzen

Die Baugrenzen der südlichen Bauzeile sind eng um den Bestand gezogen; das Gebäude Gstatterberg 5a, Flstnr. 2094/7, ragt sogar deutlich über die geplante bergseitige Baugrenze hinaus. Eine derartig restriktive Beschränkung des Bauraums stellt eine unangemessene Benachteiligung der Grundstückseigentümer der südlichen Bauzeile dar.

a) Angesichts der Grundstückstiefen, insbesondere des Grundstücks Gstatterberg 5, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb der Bauraum nicht deutlich weiter nach Süden ausgedehnt wird. Dies ist auch deshalb naheliegend, um eine Bebauung in Straßennähe zu ermöglichen. Dadurch könnten die notwendigen Zufahrten verkürzt und die Flächenversiegelung reduziert werden.

Im Übrigen sind die Baugrenzen derart eingeschränkt, dass eine Ausnutzung des Baurechts – insbesondere unter Berücksichtigung der extremen Geländeverhältnisse – kaum bzw. teilweise nicht möglich ist. Dies beruht auch auf der Tatsache, dass aufgrund der Größenbeschränkung der Hauptgebäude auf einigen Grundstücken auch auf dem Grundstück Gstatterberg 5 – zwei Baukörper auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen, um das Baurecht ausnutzen zu können.

Daher wird beantragt, die südliche Baugrenze bis auf eine Entfernung von 12 m zur Erschließungsstraße zu verschieben. Damit könnte – insbesondere im Hinblick auf die extreme Topographie – auch zusätzlicher Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer geschaffen werden. Eine streng zeilig ausgerichtete Bebauung ist dagegen bislang weder vorgegeben noch ist sie aufgrund des bewegten, steilen Geländes umsetzbar. Eine uniforme, bandartige Bebauung würde zudem dem Gebietscharakter und der bislang vorherrschenden lockeren Bebauung mit versetzten Gebäuden in der südlichen Bauzeile widersprechen. Gebietstypisch und daher auch in Zukunft erhaltenswert bzw. fortzuentwickeln ist eine organisch gewachsene Bebauung, die sich der Hangneigung anpasst und das besondere Relief des Bebauungsplangebiets berücksichtigt. Um diese Bebauung auch weiterhin zu ermöglichen und um den Grundstückseigentümern die dazu notwendige Flexibilität einzuräumen, müssen die Baugrenzen der südlichen Bauzeile deutlich ausgedehnt werden.

Gleichzeitig wird beantragt, die bergseitige Baugrenze, zumindest im Bereich der Grundstücke Gstatterberg 5 und 5a um 3 m nach Norden zu verschieben. Damit würde der Tatsache Rechnung getragen, dass diese Grundstücke deutlich tiefer als die Nachbargrundstücke sind und sich das Gebäude Nr. 5a damit innerhalb der Baugrenze befindet.

b) Unklar ist, ob nach den Festsetzungen unter A. 5.1 Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die gegenüber dem Wortlaut der Regelung unter A. 5.2 abweichende Formulierung begründet diesbezüglich Zweifel. Sollten die Baugrenzen nicht wie beantragt erweitert werden, wäre eine Zulassung dieser baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend erforderlich, um Kfz straßennah unterbringen zu können. Unabhängig davon wird in jedem Fall beantragt, Garagen, Carports und offene Stellplätze sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen und dies entsprechend festzusetzen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geplanten Baugrenzen das Abwägungsgebot verletzen und die geschützten Eigentümerinteressen nicht ausreichend berücksichtigen.

5. Dachneigung

Angelehnt an die Ortsgestaltungssatzung soll eine Dachneigung von maximal 23° zulässig sein. Tatsächlich sieht die Ortsgestaltungssatzung aber eine maximale Dachneigung von 26° vor. Daher wird beantragt, die Dachneigung auf maximal 26° festzusetzen.

Erst durch diese steilere Dachneigung können überhaupt Dachgeschosswohnungen geschaffen werden. Gleichwohl wäre durch diese moderate Anpassung ausgeschlossen, dass das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mit einer steileren Dachneigung können in gewisser

Weise auch die Nutzungseinschränkungen kompensiert werden, die sich aus dem Ausschluss von Dachgauben ergeben.

Unter diesen Aspekten sind die geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht ermessensgerecht und schränken das Eigentumsgrundrecht unzulässig ein.

Abschließend ist es mir wichtig klarzustellen, dass die Firma PlanQuadrat an einer konstruktiven, konsensualen Lösung und an einem Dialog mit der Gemeinde Schliersee interessiert ist. Gerne bringt die Firma PlanQuadrat dazu ihre jahrelange Erfahrung und Kompetenz bei der Realisierung anspruchsvoller Projekte ein. Ich stehe gerne jederzeit für ein persönliches Gespräch zur Verfügung und würde zur Vereinbarung eines zeitnahen Gesprächstermins auf Sie zuzukommen.

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

zu 1.GRZ a)

Grundsätzlich wird bei der Ermittlung der GRZ nach der GRZ 1, also der GRZ der Hauptgebäude, und der GRZ 2 (auch Gesamt-GRZ), unterschieden, welche auch die Flächen von Nebenanlagen und versiegelte Flächen wie Zuwegungen enthält.

Ausschlaggebend für die Berechnung der GRZ 1 sind grundsätzlich die Außenmaße (Brutto-Maße) der baulichen Anlagen. Die vertikale Projektion einer oberirdischen baulichen Anlage ergibt in diesem Kontext die überdeckte Fläche in m², welche für die Berechnung relevant ist. Die GRZ 1 umfasst in diesem Zusammenhang die Fläche der baulichen (Haupt-)Anlagen welche dem Vorhabensbegriff gemäß § 29 BauGB entsprechen, diese sind die Fläche des Hauptgebäudes, verbundene Wintergärten und Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Erker, Vordächer, Außentreppen, Lichtschächte und Laubengänge sowie Terrassen am Hauptgebäude und Dachüberstände.

Bei der GRZ 2 hingegen werden zudem Garagen, Carports, Zufahrten, Tiefgaragen, Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Freisitze, versiegelte Abstellflächen, Pools und Stützmauern mitberechnet.

Zur Ermittlung des Baurechts, welches derzeit nach § 34 BauGB bezogen auf die GRZ besteht, wird die digitale amtliche Flurkarte (DFK) als eine wichtige Grundlage (neben den Bauakten, Bestandsvermessungen –sofern vorliegend und eine Ortseinsichtnahme) herangezogen. Die DFK enthält die parzellenscharfe Darstellung der Liegenschaften, also aller Flurstücke und ihrer Gebäude, Bauwerke und Bauteile sowie die tatsächliche Nutzung.

Teil der ortsüblichen Bebauung (siehe auch Gestaltungssatzung der Marktgemeinde Schliersee) und im Plangebiet vorhanden, sind allerdings große Dachüberstände, die grundsätzlich zur GRZ 1 dazuzurechnen sind. Die derzeit festgesetzten Werte zur GRZ 1 und GRZ 2 berücksichtigen die Dachüberstände nicht.

Die bestehenden Dachüberstände sind aus der DFK nicht zu ermitteln, da dort keine Dachprojektionen abgebildet sind. Eine genauere Ermittlung der vorhandenen Dachüberstände wäre ausschließlich über ein Aufmaß des Gebäudebestands zu erreichen. Eine Ermittlung aus den gegenständlichen Bauakten ist nur eingeschränkt möglich, da teilweise aufgrund des Alters der Bebauung keine Bauakten vorliegen oder Dachüberstände in den Bauakten zwar eingezeichnet, aber nicht vermaßt sind. Ein Aufmaß in der Bestandsbebauung ist aufgrund von Eigentumsrechten und einzuholender Zugangsrechte nicht zeitnah umsetzbar. Dies würde zudem zu einem gegenüber den Planungszielen unverhältnismäßigen Aufwand führen. Aufgrund der mangelhaften Bestimmbarkeit der bestehenden Dachüberstände werden daher die Flächen der Dachüberstände von der GRZ 1-Berechnung ausgenommen, so dass diese Flächen für die GRZ 1 nicht zu berücksichtigen sind.

Diese Ausnahme ist in der Satzung unter A 3 Maß der baulichen Nutzung aufzunehmen und in der Begründung zu erläutern.

Zur Ermittlung der GRZ 2 kann zusätzlich zur DFK das (Infrarot-) Luftbild herangezogen werden, um zu denen in der DFK dargestellten Nebenlagen die versiegelten Flächen des Grundstücks mit Zuwegungen, Terrassen, Stellplätzen usw. abzuschätzen. Auch hier gilt, dass eine exakte Berechnung der Flächen für die GRZ 2 nur über eine Bestandsvermessung zu bestimmen wäre, was aber an der Durchführbarkeit auf Privatgrundstücken scheitert und zudem die Verhältnismäßigkeit zwischen Aufwand und Nutzen zu Ungunsten der Planungsziele verschiebt.

Aus den Bauakten ist die Versiegelung des Gesamtgrundstücks ebenfalls nicht detailliert zu entnehmen, ein Freiflächengestaltungsplan liegt nur vereinzelt vor. Eine Ermittlung anhand der DFK und des Luftbildes wird daher als angemessen und ausreichend angesehen.

Dieser Sachverhalt wird ebenfalls in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Auf Grundlage der aktuellen DFK wurden daher sämtliche Grundflächen der Hauptgebäude im Geltungsbereich und im näheren Umfeld ermittelt und in Relation zur Grundstücksgröße gesetzt (GRZ 1-Berechnung). Hierbei liegt die größte GRZ 1 der einzelnen Grundstücke bei 0,21 (FINr. 2093/2, 2093 und FINr.2096). Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen mit einer GRZ 1 von 0,19 (FINr. 2096/3) bzw. 0,17 oder weniger deutlich unter diesem Wert. Das Grundstück des Einwendungsführers mit der Flurnummer 2094/2 liegt mit seiner derzeitigen Bestandsbebauung bei einem GRZ 1- Wert von 0,12.

Insgesamt lässt sich daher feststellen, dass bei dem größten Teil der Grundstücke bei einer künftigen GRZ von 0,21 ein erhebliches Nachverdichtungspotential eingeräumt wird.

Ausgenommen hiervon sind lediglich die Grundstücke, die bereits bei der GRZ von 0,21 liegen, auf denen bereits Nachverdichtung im Rahmen von Neu- oder Anbauten erfolgt ist. Von einer ungerechtfertigten oder übermäßigen Baurechtsbeschränkung kann daher nicht gesprochen werden, da bei einer Baurechtsbeurteilung gemäß § 34 BauGB im gesamten Umfeld keine höhere GRZ 1 als 0,21 besteht. Zudem wird an dieser Stelle auf die Ortsrandlage des Plangebiets am Gstatterberg verwiesen. Hier bildet sich der Übergang zur Landschaft, eine besondere Sensibilität auch aufgrund der exponierten Hanglage ist zu berücksichtigen. Daher beruht die festgesetzte GRZ auf den im Gebiet tatsächlichen Höchstwerten und bietet trotz allem, dort wo die Grundstückssituation es zulässt, einen großen Spielraum für Nachverdichtung.

Bezogen auf das Grundstück des Einwendungsführers liegt, wie zutreffend ermittelt wurde, die zulässige Grundfläche einer potentiellen Neubebauung bei 292,53 m². Diese Grundfläche kann nun aufgeteilt werden in zwei einzelne Hauptgebäude oder ein großes Hauptgebäude mit einer Grundfläche von max. 280 m². Dieser Wert orientiert sich ebenfalls an der maximalen Umgebungsbebauung im Planumgriff, hierbei dient u.a. das Grundstück mit der Flurnummer 2093/2 als Maßstab. Nach Auffassung der Marktgemeinde fügen sich größere Gebäude nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Entsprechend wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Das Gebäude westlich des Planumgriffs auf der Flurnummer 2096 mit 387 m² Grundfläche bildet eine Ausnahme (sog. nicht prägender, unmaßstäblicher Ausreißer) und kann nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Die GRZ auf dem diesem Grundstück liegt im Übrigen ebenfalls bei 0,21. Selbst wenn dem Einwand gefolgt werden könnte, ließe sich kein höheres Baurecht nach § 34 BauGB für das Plangebiet ableiten. Auf dieser Grundlage hält die Marktgemeinde an den Planungszielen hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung unverändert fest. Eine Entwicklung in eine noch höhere bauliche Dichte ist ausdrücklich nicht Ziel der Marktgemeinde für künftige Entwicklungen.

Zudem liegen große Teile des Plangebiets nach der Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung und in einem Gefahrenhinweisbereich für Rutschanfälligkeit. Um diesem Belang und der damit

verbundenen Vorsorgepflicht der Gemeinde gegenüber Dritten Rechnung zu tragen, wird zudem die Nachverdichtung auf ein moderates Maß begrenzt. Auch die von Hauptbaukörpern freizuhaltende Gartenzone dient neben der Sicherung der Grünstrukturen und des Erscheinungsbildes dem Belang, soviel Fläche wie möglich von Bebauung freizuhalten und Eingriffe in den Hang wie Hanganschnitte und damit mögliche negative Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sowie des LfU und dazugehörige Beschlüsse.

Das Bebauungsplankonzept sieht des Weiteren die Festsetzung einer GRZ vor. Die GRZ berücksichtigt die Größe des Grundstücks und steht so in der Abhängigkeit zur jeweiligen Grundstücksgröße. Wie bereits beschrieben, leitet sich die höchstzulässige GRZ aus der Bestandsbebauung in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (Ortrandlage, Hanglage) ab.

Allein aus der Tatsache, dass ein Grundstück von der Fläche oder von seiner Erschließungssituation heraus für eine dichtere Bebauung geeignet wäre, rechtfertigt keinen Anspruch auf erhöhtes Baurecht. Ein vergleichbares Grundstück in Ortsmitte mit entsprechend dichter Nachbarbebauung kann eine andere bauliche Dichte erhalten als ein Grundstück in Ortsrandlage. Die Marktgemeinde Schliersee gewichtet die Eigentumsbelange selbstverständlich hoch und unterzieht sie einer gerechten Abwägung mit den städtebaulichen Zielen und den Belangen der Öffentlichkeit und der Fachstellen. Die Gesamtsituation des Grundstücks mit seiner städtebaulich konkreten Lage (z.B. Ortsrand), der Bebauung der Umgebung in Verbindung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde ergibt aber letztlich das Planungskonzept.

Selbst wenn man aber zum Schluss käme, dass Baurecht entzogen wird, erachtet die Marktgemeinde die Belange des Naturschutzes, dem Schutz vor Georisiken, der Wasserwirtschaft, des Orts- und Landschaftsbildes, die Lage am Ortsrand und in Hanglage von erheblichem Gewicht für die Fernwirkung der Landschaft als insgesamt von derartigem Gewicht, dass ein Baurechtsentzug gerechtfertigt wäre.

Zu Beantragung auf Bauakteneinsicht:

Die öffentliche Auslegung und die auszulegenden Unterlagen sind in § 3 Abs. 2 BauGB geregelt. Eine Rechtsgrundlage, aus der die Planquadrat GmbH einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Baugenehmigungen benachbarter Grundstücke ableitet ist der Marktgemeinde Schliersee nicht bekannt. Dazu wäre neben der Vollmacht der Grundstückseigentümer auch das berechnete Interesse darzulegen. Öffentliche Informationsquellen stellen z.B. die Daten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie das Hauptstaatsarchiv dar. Zur Erstellung des Bebauungsplanes wird ganz überwiegend auf diese öffentlich zugänglichen Daten zurückgegriffen. Alle seitens der Planquadrat GmbH angesprochenen Punkte werden im Rahmen der Abwägung behandelt und ggf. in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

zu 1.GRZ b)

Die Marktgemeinde hat eine höchstzulässige GRZ festgesetzt, um der unterschiedlichen Größe der Grundstücke Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplanumgriff befinden sich z.T. einzelne sehr große Grundstücke, daher ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Einfügung in das Ortsbild die Festlegung der maximalen Größe der Hauptgebäude mitaufgenommen worden:

Städtebauliches Ziel für das Geviert ist es, eine Bebauung bzw. Nachverdichtung im Rahmen von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern zuzulassen. Eine Grundfläche von max. 280 m² für Hauptgebäude entspricht diesem Ziel. Größere Hauptgebäude mit über 280 m² oder auch Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten entsprechen weder dem Gebietscharakter noch den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde. Die Zulassung von Mehrfamilienhäusern würde zudem auch eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück

sowie eine Erhöhung der Verkehrszahlen auf der engen und steilen Zufahrtsstraße nach sich ziehen. Ergänzend wird hierzu ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Es bleibt daher dem Grundstückseigentümer überlassen, ein Planungskonzept zu entwickeln, welches die zur Verfügung stehenden Quadratmeter gemäß GRZ im Rahmen der Festsetzungen und der übrigen Gegebenheiten wie z.B. der Topographie sinnvoll aufzuteilen oder auszuschöpfen vermag.

zu 1.GRZ c)

Um die GRZ 2 bzw. Gesamt-GRZ zu ermitteln, kann falls vorhanden auf den Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung zurückgegriffen werden. Da dieser aufgrund des Alters der Baugenehmigungen nur vereinzelt vorliegt, muss bei den übrigen Grundstücken eine Abschätzung zur Gesamt-GRZ mittels DFK und Luftbild erfolgen.

Die Gesamt-GRZ im Umgriff des Plangebiets bewegt sich zwischen 0,09 und 0,45. Lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 2093 weist eine höhere Versiegelung mit einer GRZ von 0,55 auf. Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Versiegelung wurde nicht erteilt. Die Marktgemeinde ist vielmehr der Ansicht, dass diese Ausnahme nicht als Maßstab für das ganze Plangebiet herangezogen werden soll, da die Versiegelung der Eigenart des Plangebiets in seiner sensiblen Ortsrandlage zum Übergang in die Natur widerspricht und nicht dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie den städtebaulichen Zielen der Planung entspricht. Die Marktgemeinde ist des Weiteren der Auffassung, dass mit einer Gesamt-GRZ von 0,45 jegliche Bauvorhaben, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind, samt ihrer Erschließungs- und Nebenanlagen, auch realisiert werden können. Hierzu sei das angeführte Grundstück des Einwendungsführers genannt, welchem mit einer amtlichen Grundstücksfläche von 1.393 m² bei einer Gesamt GRZ von 0,45 eine Gesamtversiegelungsfläche von 626,86 m² zur Verfügung steht. Sollte hier eine Bebauung mit zwei Baukörpern (GRZ 0,21, 292,93 m²) realisiert werden, blieben für Erschließungs- und Nebenflächen wie Terrassen, Zuwegungen und Gartenhäuschen eine Fläche von 334,32 m². Bei einem Stellplatzschlüssel nach Stellplatzsatzung der Gemeinde von durchschnittlich 2 Stellplätzen pro Wohneinheit käme man auf 4 Stellplätze. 2 Doppelgaragen mit jeweils 5 m Vorbereich ergeben in Summe ca. 132 m². Eine Zuwegung von den Stellplätzen zu den Hauptgebäuden in einer Breite von 2 m auf 30 m Länge nimmt noch einmal 60 m² in Anspruch. Somit bliebe eine Restfläche von 142,32 m für weitere Zuwegungen, Nebenanlagen, Schwimmbäder und Terrassen. Ein darüber hinaus gehender Bedarf kann seitens der Marktgemeinde nicht erkannt werden und entspricht auch nicht den Zielen der Gemeinde.

Beispielhaft sei die Bebauung auf Flurnummer 2095/5 genannt. Auf diesem Grundstück wurde ein 2-Familienhaus in ortsverträglicher Bauweise und Dichte mit einer Gesamt-GRZ von 0,41 errichtet.

Die festgesetzte Gartenzone gehört zum Baugrundstück und wird bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen. Diese Klarstellung wird in die Begründung übernommen.

zu 2. Wandhöhen

Die festgesetzte talseitige Wandhöhe beträgt 7,50 m, bergseitig 4,50 m. Der untere Bezugspunkt ist berg- wie talseitig der tiefste Punkt der durch Abgrabung oder Aufschüttung entstandenen Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks. Zusätzlich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Wandhöhen wurden bewusst nicht auf eine absolute Höhe außerhalb des Grundstücks o.ä. bezogen, da dies im hängigen Gelände ohne genaues Aufmaß nicht durchführbar wäre. Die Marktgemeinde hat daher gemäß den genehmigten Bauplänen die berg- und talseitigen Wandhöhen ermittelt. Die größten Wandhöhen finden sich bei den Gebäulichkeiten der Flurnummern 2093/2, 2095 und 2094/7 mit jeweils ca. 7,40 m.

Das angesprochene Gebäude auf FINr.2094/6 ist mit einer Traufhöhe von 5,20 m genehmigt. Die Freilegung des unteren Geschoßes ist baurechtlich nicht zulässig und kann daher auch nicht als Maßstab herangezogen werden.

Die Einheitlichkeit der Wandhöhen für das Plangebiet wurde bewusst in allen Teilen gleich festgesetzt, da die Höhen jeweils auf das bestehende Gelände des jeweiligen Grundstücks bezogen sind und die Gemeinde aufgrund der Topografie (Hanglage) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele die äußeren Kubaturen der Gebäude berg- und talseitig festlegen möchte. Die Entstehung zu hoher berg- und vor allem talseitiger Wandhöhen soll somit vermieden werden. Siehe hierzu auch § 4 Absatz 2 Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Schliersee.

Gerade in exponierten Hanglagen die u.a. uferseits vom Schliersee und vom Hauptort eingesehen werden können erachtet die Gemeinde das Einfügen der Gebäude zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes als äußerst gewichtig. Die Marktgemeinde Schliersee ist als eine der wichtigsten Naherholungsziele des bayerischen Alpenraums erheblich vom Tourismus geprägt. Ein intaktes Orts- und Landschaftsbild muss bei der behutsamen baulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes an hervorgehobener Stelle in die Abwägung eingestellt werden.

Dies wird ergänzend in die Begründung mitaufgenommen.

zu 3. Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Diese städtebaulichen Gründen können u.a. vorliegen, wenn „in einer ökologisch wertvollen Hanglage eine nur aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die Erschließung deshalb für eine entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert und die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze dementsprechend gering gehalten werden soll“ (BVerwG, Beschl. V. 09.11.1994 – 4NB 34.94).

Weitere Gründe können sein, die Reduzierung der mit der Anzahl der Wohnungen einhergehenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wie auch die Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet (vgl. Kommentar BauGB, Jäde/Dirnberger).

Beides ist für das vorliegende Plangebiet zutreffend. Städtebauliches Ziel der Marktgemeinde ist es, das Plangebiet auch künftig in seiner Hang- und Ortsrandlage mit Übergang zum Naturraum in lockerer Bebauung unter Maßgabe einer gewissen Nachverdichtung zu bewahren. Ebenfalls ist das Erschließungsstraßennetz nicht für eine dichtere Bebauung ausgelegt. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Versiegelung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen so gering wie möglich zu halten, siehe hierzu auch die Ausführungen zu 1. GRZ c.

Die städtebaulichen Ziele werden in der Begründung des Bebauungsplans klargestellt bzw. gemäß obiger Ausführungen genauer definiert.

zu 4. Baugrenzen

zu a) Die Planungshoheit ist die Befugnis der Gemeinden, über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets zu bestimmen. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch (§ 1 Absatz 3 BauGB).

Die Marktgemeinde macht bei dem Erlass von Bebauungsplänen ihre Planungshoheit geltend und erlässt unter gerechter Abwägung der Eigentumsbelange, der Belange der Öffentlichkeit den gegenständlichen Bebauungsplan.

Einen Anspruch auf Baurecht oder Entschädigung über das Maß hinaus, welches nach § 34 BauGB besteht, ist nicht erkennbar.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist es, das Plangebiet in seiner städtebaulichen Ordnung zu sichern und in dieser den Spielraum für etwaige Nachverdichtungsmaßnahmen

zu schaffen. Diese Ziele zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind u.a. die Einhaltung der faktischen Baulinie für Hauptgebäude im Norden mit 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, im Süden die Freihaltung der südlichen Gartenbereiche von Hauptgebäuden sowie die Sicherung der grünen Gartenzone im zentralen Bereich des Plangebiets. Die festgesetzten Baugrenzen mit einer Tiefe von 18,5 m in der nördlichen Bauzeile und mit 25 m bis knapp 27 m der südlichen Bauzeile bieten ausreichend Spielraum zur Situierung der Baukörper. Eine streng zeitig ausgerichtet Bebauung ist weder Ziel noch lassen die Festsetzungen die Entstehung derselbigen vermuten. Den Argumenten kann daher nicht gefolgt werden.

Des Weiteren orientiert sich die südliche Baugrenze an der südlichsten Grenze der Bestandsbebauung auf FlNr. 2096. Weder westlich noch östlich befinden sich Hauptgebäude südlich dieser gezogenen Flucht. Der gesamten Bestandsbebauung nördlich des Kegelsteinwegs bzw. Gstatterbergs kann zu eigen gemacht werden, sich in der nördlichen Hälfte der jeweiligen Grundstückstiefen zu befinden, die südlichen Grundstückshälften sind frei von Hauptgebäuden. Diese Tatsache bewertet die Marktgemeinde Schliersee als prägend für das Straßen- und Ortsbild und möchte daher auch künftig die Entstehung von Gebäuden in der nördlichen Grundstückshälfte innerhalb der Baugrenzen, welche die Fluchten der Bestandsbebauung spiegeln, festhalten.

Die Marktgemeinde setzt darüber hinaus die Höchstgrenzen für das zulässige Baurecht u.a. mittels GRZ fest.

Die GRZ mit ihren Überschreitungsmöglichkeiten ist so festgesetzt, dass Erschließungsanlagen wie Parkplätze, Tiefgaragen der Zufahrten ohne Probleme realisiert werden können, sich jedoch im südlichen Bereich befinden müssen. Zuwegungen zu den Gebäulichkeiten sind ebenfalls vorgesehen.

Abhängig der jeweiligen Gegebenheiten muss das Planungskonzept der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke darauf reagieren. Ein Anspruch auf maximale Ausnutzung eines lediglich theoretisch vorhandenen Baurechts besteht nicht. Sollte das jeweilige Grundstück aufgrund seiner Topographie sich nicht für eine maximale Bebauung unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans eignen, so muss das Planungskonzept angepasst werden.

Das gegenständliche Gebäude Nr. 5a auf Flurnummer 2094/7 genießt selbstverständlich Bestandsschutz.

Im Zuge eines Neubaus sind jedoch die städtebaulichen Ziele und somit die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Eine Bebauung in hinterster Reihe innerhalb der festgesetzten Grünzone ist nicht Teil des Planungskonzepts und soll aus städtebaulichen Gründen wie der Anschneidung des Grünbereichs ausgeschlossen werden. Zudem steigt hier die Topographie stark an, so dass Gebäude in diesem Bereich talseitig stärker in Erscheinung treten würden, was dem Ziel des grünen Erscheinungsbildes des Gstatterbergs in Bezug auf Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes zuwider läuft. Daher hält die Marktgemeinde Schliersee zur Umsetzung ihrer Planungsziele an festgesetztem Verlauf der Baugrenzen fest.

zu b) Wie in Festsetzung A 5.1 textlich festgeschrieben (siehe auch Begründung Punkt 5.4) sind Garagen, Carports und offene Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Das gleiche gilt für Nebenanlagen. Es wird ergänzt: Die Festsetzung A 9.1 ist zu beachten. Das Wort „auch“ wird in der Festsetzung 5.2 klarstellend gestrichen.

zu 5 Dachneigung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Hauptortes Schliersee in ca. 78 Höhenmetern oberhalb der Seefläche und ist vom Hauptort wie auch vom Seeufer (und von der Wasserfläche des intensiv genutzten Badesees) und von den umliegenden Höhenwegen aus teilweise einsehbar. Aufgrund der exponierten Lage und der naturräumlichen Gegebenheiten ist die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ein äußerst wichtiges städtebauliches Ziel der Marktgemeinde Schliersee. Die prägenden Grünstrukturen sollen

erhalten werden. Dem Einfügen der Gebäude in die Umgebung muss große Bedeutung beigemessen werden. Daher begrenzt die Marktgemeinde Schliersee die Entstehung von neuen Gebäuden in ihren Kubaturen und setzt abweichend von der Ortsgestaltungssatzung eine maximale Dachneigung von 23° fest. Der entsprechende Passus in der Begründung wird dementsprechend klargestellt.

Da aber bereits im genehmigten Baubestand des Plangebiets der letzten 20 Jahre eine Dachneigung von 24° zugelassen wurde, erhöht die Gemeinde die zulässige maximale Dachneigung auf 24°. Von einer maximalen Dachneigung von 26 ° wie in der Gestaltungssatzung enthalten, wird in diesem Fall bewusst abgewichen, da aufgrund der Hanglage die maximale Höhe der Gebäude eine wichtige Rolle für das Orts- und Landschaftsbild spielt und Ziel ist, die Gebäude gegenüber den Grünstrukturen zurücktreten zu lassen und ein Einfügen in die Umgebung angestrebt wird.

siehe Beschluss 2

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Natur und Landschaft: Auf Grund der städtebaulich prägenden Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung (und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) 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. Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.

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

Die Marktgemeinde Schliersee misst der Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild große Bedeutung bei. Mittels geeigneter Festsetzungen wie z.B. der Begrenzung der baulichen Dichte sowie der äußeren Kubaturen abgestimmt auf die Umgebung und die grünordnerischen Festsetzungen wie die Festlegung einer Gartenzone mit erhaltenswertem Baumbestand, sichert die Gemeinde die landschaftliche Einbindung und eine dem Ort angepasste Baugestaltung. Die Beteiligung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist im Verfahren erfolgt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird beachtet.

siehe Beschluss 3

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Gstatterberg" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Wie auch in Unterlagen erwähnt, kann es insbesondere durch die Hanglage des überplanten Bereichs und der oberhalb liegenden Einzugsgebietsfläche bei lokal begrenzten Starkniederschlägen und Sturzfluten zu Überflutungen und Schäden an den Gebäuden kommen. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser vermeiden. Dazu halten wir die Festsetzung einer wasserdichten Ausbildung der Gebäude bis 25 cm über dem hangseitigen Gelände für erforderlich. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung

Ergänzende Stellungnahme vom 23.10.2020:

In den Planunterlagen wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2093/3 auf eine Gewässerrinne mit wassergeprägter Vegetation hingewiesen. U.a. in dieser Abflussrinne sammelt das bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Hangwasser. Der Bereich liegt nach der Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt zudem in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits empfohlen, bisher teils unverbaute Gewässerrinnen zu erhalten. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir eine Bebauung des südlichen, unterhalb des festgesetzten Grünzugs liegenden Grundstücksteils der Fl.Nr. 2093/3 und einen Eingriff in das Wasserabflussgeschehen für nicht vertretbar. Bei Errichtung eines Gebäudes ist mit einer unkontrollierten Umleitung der abfließenden Wassermengen auf Nachbargrundstücke zu rechnen.

Auch wenn bei einer Begehung in 2008 keine Anzeichen für eine Aktivität der Rutschmasse gefunden wurde, sollte der geologischen Situation bei Bauvorhaben im gesamten Bebauungsplangebiet Rechnung getragen werden und insbesondere für eine entsprechend sorgfältige Wasserableitung gesorgt werden.

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

Aufgrund der Lage eines Teilbereichs des Plangebiets in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung (Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt) kommt der Oberflächenwasserableitung im Plangebiet besonderes Gewicht zu. Die Marktgemeinde Schliersee hat im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht dafür Sorge zu tragen, Dritte vor ungünstigen Veränderungen der hydrologischen Situation, die durch Baumaßnahmen entstehen können, zu schützen. Die angesprochene Gewässerrinne nimmt u.a. bei Starkregeneignissen, die im Zuge des Klimawandels weiter zunehmen werden, eine wichtige Rolle zur Ableitung der Wassermengen ein. Durch eine Bebauung des südlichen Teils des Grundstücks mit der Flurnummer 2093/3 käme es zu einer Beeinträchtigung des Wasserabflussgeschehens und somit zu vermehrt unkontrollierten Ableitung des Oberflächenwassers mit unvorhersehbaren Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Ebenfalls ist die Lage des Plangebietes in einem Gebiet für Georisiken zu beachten, siehe hierzu auch die Stellungnahme des LfU. Aus diesem Grund soll der südliche Grundstücksteil in seiner derzeitigen Ausprägung mit bestehender Gewässerrinne von Bebauung freigehalten werden. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Der Bereich der Georisiken wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und in der Begründung beschrieben. Ebenfalls wird in der Begründung die hydrogeologische Situation gemäß der obigen Stellungnahme mitaufgenommen und beschrieben.

In die Satzung des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Es wird darauf hingewiesen, dass es durch lokal begrenzte Starkniederschläge, Sturzfluten und wild abfließendes Wasser zu Überflutungen und Schäden an Gebäuden kommen kann. Die wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 25 cm über Gelände sowie der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

siehe Beschluss 4

LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen

oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt:

Für das Planungsgebiet sind in der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren Hinweise zu tiefreichenden Rutschungen im Extremfall sowie im Westteil auch zu Hanganbrüchen vermerkt. Die Ursache für die geringe Stabilität der Hänge ist in den anstehenden Gesteinen des Ultrahelvetikums zu sehen. Die Buntmergelserie und die Tonmergelsteine sind bekanntermaßen sehr rutsch- und verwitterungsanfällig. Konkrete Hinweise für aktuelle Instabilitäten liegen uns nicht vor. Langfristig sind Probleme je-doch nicht ganz auszuschließen. Für eventuelle Bauvorhaben bedeutet dies, dass Eingriffe in den Untergrund mit größter Umsicht erfolgen und durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten begleitet werden müssen. Die Gefährdung durch Hanganbrüche, also spontane flachgründige Rutschungen infolge Starkregens, kann bei Neu- bzw. Ersatzbauten durch eine angepasste Bauweise verringert werden.

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

Anlässlich der Straßen- und Brückenbaumaßnahmen im Bereich des Kegelsteinwegs und Gstatterbergs im Jahre 2012 wurde seitens der Fa. Grundbaulabor München ein geotechnisches Gutachten erstellt, welches die Untergrundverhältnisse untersucht hat (Anlage zur Begründung). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Bodenverhältnisse aufgrund von Moränenböden sehr inhomogen sind und daher keine allgemeingültigen Aussagen für das Plangebiet getroffen werden können.

Um angesprochenen Gefährdungen durch flachgründige Rutschungen infolge von Starkregenereignissen begünstigt durch Baumaßnahmen entgegenzuwirken, wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass im Rahmen des Bauantrags ein Baugrundgutachten für das jeweilige Grundstück vorzulegen ist, welches sich mit der Problematik auseinandersetzt. Zudem wird die Begründung um entsprechende Hinweise ergänzt.

Siehe Beschluss 5

VIVO Kommunalunternehmen

Aus Sicht des VIVO KU bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 84 „Gstatterberg“. Hinweis:

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen -und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind zu berücksichtigen. Gemäß der DGUV Information 214-033(siehe Anhang), hier insbesondere die Punkte 2 und 3. Die Müllbehälter sind aus diesem Grund an die nächste, für das Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen. Privatstraßen werden grundsätzlich nicht befahren, es sei denn; es liegen uns schriftliche Haftungsausschlüsse des Eigentümers vor.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

siehe Beschluss 6

Freiwillige Feuerwehr Markt Schliersee

Rund um die geplanten Gebäude sollte die Möglichkeit des Anleiterns tragbarer Leitern gegeben sein (befestigte Wege). Eine entsprechend befestigte Zufahrt für Löschfahrzeuge sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) hergestellt sein. Die Löschwasserversorgung ist durch das Wasserwerk zu bemessen. Die einschlägigen brandschutzrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sind einzuhalten. Dieses Schreiben ersetzt nicht die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

siehe Beschluss 7

Deutsche Telekom Technik GmbH

Von Seiten der Deutschen Telekom bestehen keine Einwände.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Die Grundstücke im Gebiet sind formal-rechtlich abwassertechnisch, Beseitigung Schmutz- und Oberflächenwasser betreffend, überwiegend nicht erschlossen! (S. beiliegenden Auszug aus dem Kanalkataster). Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung ist nachzuweisen. Für die in den Grundstücken befindliche öffentliche Kanalisation ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen. Für die Beurteilung der ordnungsgemäßen kanalmäßigen Erschließung ist eine Erschließungsplanung vorzulegen. Die geplanten Grundstücksgrenzen, öffentliche und private Grundstücksflächen etc. sind in dieser Planung mit darzustellen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung die öffentliche Abwasseranlage bis an die Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks herangeführt werden muss. Auf die erforderliche dingliche Sicherung von Abwasseranlagen (privat und öffentlich) über Fremdgrundstücke etc. im Grundbuch wird besonders hingewiesen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Mit dem Antrag gemäß § 10 der EWS ist die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächenwässer durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnerversuch etc.) nachzuweisen und die Unterlagen vorzulegen.

Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

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

Die Begründung wird in die entsprechenden Punkte ergänzt. Unter Festsetzung A 7.5 wird zudem klarstellend ergänzt: „Geh-, Fahr und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern“.

siehe Beschluss 8

Landratsamt Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraße „ (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

Bei Garagen / Carports ist ferner grds. zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollten bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist, grundsätzlich ein Mindestabstand von 3m eingehalten wird. Verweis auf § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gestattet werden kann. Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen i. S. d. BayStrWG oder deren Anpassung – insbesondere Private Erschließungsstraße FINr. 2094/5 – wird hingewiesen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

siehe Beschluss 9

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde

Grundsätzlich wird das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Konzept naturschutzfachlich begrüßt.

Eine Bebauung im südlichen Bereich von Fl.Nr. 2093/3 ist aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan auf S.12 angeführt ist, befindet sich dort eine Gewässerrinne mit Feuchtvegetation. Eine Kartierung und Bewertung dieser Feuchtvegetation ist nicht erfolgt. Es könnte sich dabei teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG handeln. Diese Gewässerrinne sollte keinesfalls überbaut werden. Wenn hier keine Bebauung erfolgen darf, dann ergibt eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 2093/7 keinen Sinn. Für eine zusätzliche Bebauung auf den beiden Fl.-Nrn. 2093/3 und 2093/7 kann demzufolge keine naturschutzrechtliche Befreiung von der LSG-VO „Schliersee und Umgebung“ in Aussicht gestellt werden.

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

Die Feuchtfläche mit Seggen befindet sich auf einem privaten Grundstück mit bestehendem Baurecht, welches im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans geordnet wird. Hierbei wird ein sorgsamer Umgang mit den wertvollen Grünbeständen geregelt ohne eine Beschränkung des bestehenden Baurechtes vorzunehmen. Gemäß einem Urteil des Verwaltungsgerichtes München vom 03.05.2016 gehört das durch Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete privatnützige Eigentum in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Städtebaulich beachtliche

Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken. Die öffentlichen Belange des Naturschutzes können das private Interesse an einer baulichen Nutzung eines Grundstücks nur überwiegen, wenn die naturschutzrechtlichen Belange im Einzelfall besonders schützenswert sind.

In der Urteilsbegründung heißt es: Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts kommt der normativen Entziehung des Baurechts, wenn ein solches besteht, erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auswirken muss (BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - juris Rn. 18). Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann (vgl. BVerfG, B.v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 - juris Rn. 18 m. w. N.). Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (BVerfG, B.v. 19.2.2002 a. a. O. Rn. 17 m. w. N.). (...)

Wird privates Grundstückseigentum einer baulichen Nutzung entzogen, ist das Gewicht der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 und 2 GG) zu beachten. Dieser private Eigentumsbelang ist in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen und kann nur durch gewichtige öffentliche Belange überwunden werden (BayVGH, U.v. 30.11.2006 - 26 N 06.2289 - juris Rn. 25 m. w. N.). Die öffentlichen Belange des Naturschutzes können das private Interesse eines Grundstückseigentümers an einer baulichen Nutzung seines Grundstücks nur überwiegen, wenn die naturschutzrechtlichen Belange im Einzelfall besonders schützenswert sind. Eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung einer Baulücke kann aus Gründen des Naturschutzes allenfalls modifiziert, nicht jedoch schlechthin verhindert werden, (...) (vgl. BVerwG, U.v. 11.1.2001 - 4 C 6/00 - juris Rn. 18).

Ein besonderer Schutz scheint nicht vorzuliegen, da es sich um eine isolierte Feuchtfläche in einem Privatgarten handelt. Der gesetzliche Schutzstatus ist zudem fraglich.

Dennoch wird im Süden des Flurstücks 2093/3 das Baufeld zurückgenommen, da die Teilfläche des Baugrundstückes aufgrund geologischer und wasserwirtschaftlicher Risiken nicht bebaubar ist (siehe Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes).

Eine nähere Untersuchung der Vegetation im südlichen Teil des Baugrundstückes, um deren Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht genauer bestimmen zu können, erübrigt sich somit. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in die potenziell geschützte Feuchtvegetation vor. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind von den Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Gebiete ausgenommen, die in geschlossenen Ortsteilen liegen sowie Flächen, die im Flächennutzungsplan für eine Bebauung dargestellt sind. Beides trifft auf das Plangebiet zu. Das Baurecht auf dem Flurstück 2093/7 bleibt daher bestehen.

siehe Beschluss 10

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde
Keine Bedenken

Landratsamt Miesbach – Architektur/Städtebau
Keine Äußerung

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
Keine Äußerung

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
Keine Einwände

Energienetzte Bayern
Keine Einwände

Vorschlag der Marktverwaltung

Um mit neuen Bebauungsplänen eine Handhabe für Ersatzpflanzungen zu haben, verweist der VGH im Urteil v. 23.04.213 (<https://openjur.de/u/640552.print>) auf das Instrument des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – Pflanzgebot, was in der Marktgemeinde regelmäßig bei den neuen B-Plänen angewandt wurde. Um sicherzustellen, dass das Pflanzgebot aber bereits in der Planung berücksichtigt wird, wird angeregt, einen (qualifizierten) Freiflächenplan im Rahmen des Bauantrags zu fordern und auf dies bereits auf B-Plan Ebene hinzuweisen.

siehe Beschluss 11

Veränderungssperre

Der Marktgemeinderat Schliersee hat zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ in der Sitzung 19. März 2019 eine Veränderungssperre erlassen, die am 19.03.2021 außer Kraft getreten ist.

Zur Sicherung der Planungsziele soll daher die Veränderungssperre für das Plangebiet erneuert werden, da die Voraussetzungen zum Erlass einer Veränderungssperre fortbestehen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre soll weiterhin die Grundstücke FINrn. 2095, 2095/2, 2095/3, 2095/5, 2094, 2094/2, 2094/3, 2094/4, 2094/5, 2094/6, 2094/7, 2093, 2093/2, 2093/3, 2093/6, 2093/7 und evtl. das Grundstück FINr. 2093/5 umfassen. Dem Marktgemeinderat Schliersee liegt hierzu der Entwurf einer Satzung über die Erneuerung einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ vor.

Beschluss 1:

Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Die Begründung wird gemäß dem Abwägungsvorschlag ergänzt. Weitere Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Marktgemeinde hält entsprechend Sachvortrag am Plankonzept fest und weist die Stellungnahme zurück. Hinsichtlich der vorgetragenen Änderungen werden die Unterlagen entsprechend dem Abwägungsvorschlag angepasst.

Beschluss 3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss 4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung, Planzeichnung und Begründung wird gemäß Abwägungsvorschlag überarbeitet.

Beschluss 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird gemäß dem Abwägungsvorschlag angepasst.

Beschluss 6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss 7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss 8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung wird gemäß Abwägungsvorschlag ergänzt.

Beschluss 9:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschluss 10:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Beschlüsse zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wird verwiesen.

Beschluss 11:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan mitaufgenommen.

Beschluss 12:

Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Beschluss 13:

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2020 mit den ggf. heute beschlossenen Änderungen.

Beschluss 14:

Der Marktgemeinderat Schliersee beauftragt die Verwaltung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der erneuten Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung.

Beschluss 15:

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ beschließt der Marktgemeinderat Schliersee die Erneuerung der vorliegenden Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 BauGB für das Gebiet entlang der Straße am Gstatterberg und nördlich des Kegelsteinweges. Die Marktverwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis 1:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	14

GR Mundel und GR Zeindl waren bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis 2:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

GR Zeindl war bei dieser Abstimmung nicht anwesend.

Abstimmungsergebnis 3:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 4:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 5:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 6:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 7:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 8:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 9:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 10:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 11:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 12:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 13:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 14:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Abstimmungsergebnis 15:

Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 5. August 2021
Markt Schliersee

Kienast