

Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Marktgemeinderates am 24. November 2020

Lfd. Nr. 217

anwesend: 20

Bebauungsplan Nr. 83 „Waldschmidtstraße/Freudenreichweg“; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss

Der Planentwurf mit Begründung des Bebauungsplans Nr. 83 „Waldschmidtstraße/Freudenreichweg“ in der Fassung vom 07.09.2020 wurde in der Zeit vom 25.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanänderungsentwurf am 17.09.2020 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme an.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Regierung von Oberbayern und dem Planungsverband Region Oberland wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich wird in der Begründung unter Punkt 4.4.2 hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde im Verfahren beteiligt. Auf die Beschlüsse zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim wird verwiesen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Mit dem aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 83 "Waldschmidtstraße/ Freudenreichweg besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Auch wenn die Bereiche des Bebauungsplans, die bebaut werden sollen, nicht durch

Überflutungen durch ein Oberflächengewässer gefährdet sind, können Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse stärker in den Focus gerückt. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Im Bereich der Bauvorhaben ist auf Grund der Lage auf dem Schwemmfächer des Dürnbachs zudem mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Wassergefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten berücksichtigt und in der Satzung darauf hingewiesen werden. Wir bitten, folgende Festsetzungen und Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans aufzunehmen:

- Die Gebäude sind in hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Gebäude über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) auszuführen und damit gegen (wild) abfließendes Wasser zu sichern.
- Von den Vorhabensträgern ist sicher zu stellen, dass Schicht-/Grundwasser, das durch z. B. tief reichende Bauteile abgeleitet oder umgeleitet wird, nicht zu Schäden bei Dritten führt. Wir empfehlen durch eine ausreichende Anzahl von Bodenaufschlüssen die Grundwasserverhältnisse zu erkunden. Außerdem empfehlen wir eine Beweissicherung bei den angrenzenden Gebäuden.
- Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Satzung und die Begründung werden wie folgt angepasst:

Im Vorfeld zur Neubaumaßnahme einer Zweifachturnhalle auf dem Grundstück FINr. 1419/15 südöstlich des Planbereichs wurde im Jahre 2010 ein Geotechnisches Gutachten seitens der Grundbaulabor München erstellt. Dieses Gutachten trifft Aussagen zum Aufbau und Eigenschaften des Untergrundes, zur allgemeinen Grundwassersituation, zur Niederschlags-wasserversickerung und zur Altlastensituation. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet können die Aussagen auf die Untergrundverhältnisse im Plangebiet weitestgehend übertragen werden. Die Bodenbeschaffenheit wird, wie oben in der Stellungnahme angesprochen, beschrieben. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 7 m keines festgestellt. Jedoch führen die Schutt- und Schwemmfächerablagerungen Schichtwasser. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird als mäßig in ihrer Wasserdurchlässigkeit beschrieben und ist zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 gerade noch geeignet. Die Erkenntnisse des Gutachtens werden in die Begründung übernommen und das Gutachten der Begründung als Anlage beigelegt. Der vorgeschlagene Hinweis zur hochwas-

sersichern Ausbildung der Gebäude ist bereits als Hinweis in der Satzung enthalten, er wird lediglich an die vorgeschlagene Formulierung angepasst. Die übrigen, vorgeschlagenen Hinweise werden in die Satzung übernommen und in der Begründung erläutert. Diese sind:

„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. Von den Vorhabensträgern ist sicher zu stellen, dass Schicht-/Grundwasser, das durch z. B. tief reichende Bauteile abgeleitet oder umgeleitet wird, nicht zu Schäden bei Dritten führt. Eine Baugrunduntersuchung sowie eine Beweissicherung bei den angrenzenden Gebäuden wird empfohlen.“

VIVO Kommunalunternehmen

Grundsätzlich keine Bedenken. Bitte beachten Sie jedoch folgenden Hinweis: Das Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge ist gemäß BG Vorschriften/Regeln/ Information (DGUV Information 214-033) grundsätzlich aus Gründen der Arbeitssicherheit zu vermeiden (DGUV Information 214-033). Deswegen weisen wir daraufhin, das gemäß unserer Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Landkreis Miesbach in § 15 festgelegt ist, dass die Überlassungspflichtigen die Müllbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche bringen müssen. 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 der VIVO Ku wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen: „Die Müllbehälter der Hinterliegergrundstücke müssen am Abholtag an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden“. Zudem wird in der Begründung der Sachverhalt beschrieben.

Freiwillige Feuerwehr Schliersee

Rund um geplante Gebäude sollte die Möglichkeit des Anleiterns einer tragbaren Leiter 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 der Freiwilligen Feuerwehr Schliersee wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das nachfolgende Verfahren der Einzelbaugenehmigung bzw. der Genehmigungs-freistellung. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung der angesprochenen Belange nicht im Wege. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Deutschen Telekom Technik GmbH wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen das nachfolgende Verfahren der Einzelbaugenehmigung bzw. der Genehmigungs-freistellung. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung der angesprochenen Belange nicht im Wege. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Für die in den Privatgrundstücken befindliche Regenwasserkanalisation ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen. Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher im Baugebiet anfallender Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigen-gutachten (Schluckbrunnen, etc.) nachzuweisen. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzte Oberflächenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Pkt. 13 in den Festsetzungen des Bebauungsplans wird gestrichen. Die Hinterliegergrundstücke sind vom Bebauungsplan ausgeschlossen. Mit der Planung wird für die Hinterliegergrundstücke zwingend erforderliche kanalmäßige Erschließung verwehrt. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

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

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird folgende klarstellende Festsetzung in den Plan aufgenommen:

„Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern“. Der Hinweis C 13 wird gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt: „Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher im Baugebiet anfallender Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnen, etc.) nachzuweisen. Das Gebiet wird ausschließlich im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzte Oberflächenwässer aus Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Zu den Hinterliegergrundstücken wird auf die Stellungnahme des Landratsamts Miesbach, Amt 51.1 - Bauleitplanung und die dazugehörigen Beschlüsse verwiesen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die Planung wird entsprechend des Abwägungsvorschlags angepasst.

Landratsamt Miesbach, Amt 51.1 - Bauleitplanung

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung nicht vollständig beschrieben. Die vom Geltungsbereich nicht umfassten Hinterliegergrundstücke zum Freudenreichweg werden spätestens nach Realisierung der nun zulässigen Baumöglichkeiten als Baulücken im Sinne des § 34 BauGB zu beurteilen sein. Empfohlen ist als Konsequenz eine Steuerung der Hinterliegerbebauung, auch wenn die Realisierung die private Erschließung voraussetzt. Diese muss nicht festgesetzt werden. Für bestehende Grunddienstbarkeiten (GFL) reicht auch die nachrichtliche Übernahme.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken des Amts Bauleitplanung am Landratsamt Miesbach wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planungsziel des Marktes Schliersee ist es, die städtebauliche Situation in Bezug auf mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen zu regeln und zu ordnen. Die Marktgemeinde geht davon aus, dass in der derzeitigen Situation sämtliche Grundstücke des Plangebiets sowie die Hinterliegergrundstücke FINrn. 1418/23 und 1418/11 nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hierbei erachtet die Marktgemeinde die straßenbegleitenden Grundstücke entlang des Freudenreichwegs und der Waldschmidtstraße als städtebaulich relevant, so dass sie diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen hat. Für die Hinterliegergrundstücke FINrn. 1418/11 und 1418/23 besteht aus Sicht der Marktgemeinde kein städtebauliches Erfordernis, die Bebauung der Grundstücke außerhalb des § 34 BauGB zu ordnen. Vorher genannter Sachverhalt wird in die Begründung mitaufgenommen. Planungsziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Dichte nach Süden abzustufen, sowie die faktische Baulinie entlang des Freudenreichwegs zu sichern, so dass das Straßenbild in seiner baulichen Prägung erhalten bleibt. Der Geltungsbereich bleibt daher unverändert, die beiden Hinterliegergrundstücke werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die private (bestehende) Erschließung der Hinterliegergrundstücke wird in der Satzung nach wie vor

mittels Planzeichen festgesetzt, jedoch ohne Bemaßung der Breite und Länge. Die private Erschließung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Hierzu wird folgende Festsetzung ergänzend mitaufgenommen: „Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern“. Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Klarstellung, die keine inhaltliche Änderung der Planung zur Folge hat. Die Planung wird entsprechend dieses Abwägungsvorschlags angepasst.

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 Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06), sowie auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen. Diese sehen bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,5 m und eine Länge von 5 m vor bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,2 m (ohne Markierung) bzw. 5,7 m (mit Markierung). Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen. Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der RASt 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3 m vom Fahrbahnrand bzw. 5 m hinter bevorrechtigtem Radfahrern. Die RASt 06 haben die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) und die „Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen“ (EAHV 93) ersetzt.

Der Marktgemeinderat Schliersee wägt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Miesbach wie folgt ab:

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzsatzung des Marktes Schliersee ist Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Marktgemeinde erachtet den Sachverhalt der Stellplätze damit als ausreichend gesichert an. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Landratsamt Miesbach, Kreisbaumeister/Architektur/Städtebau
Keine Äußerung.

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Keine Äußerung.

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Keine Bedenken.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
Keine Äußerung.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft
Keine Einwände.

Bayernwerk Netzdienste Oberbayern Süd
Keine Äußerung.

Energienetze Bayern
Keine Äußerung.

Wasserwerk Schliersee
Keine Äußerung.

Die Marktverwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Grünordnung zu ergänzen. Um mit neuen Bebauungsplänen eine Handhabe für Ersatzpflanzungen zu haben, verweist der Bayerische VGH in seinem Urteil vom 23.04.2013 (9 B 12.1584) auf das Instrument des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebot) hin, was bereits bei mehreren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet Schliersee angewandt wurde. Um sicherzustellen, dass das Pflanzgebot aber bereits in der Planung berücksichtigt wird, wird angeregt, einen Freiflächenplan im Rahmen des Bauantrags bzw. des Antrags auf Genehmigungsfreistellung zu fordern und darauf bereits im Bebauungsplan hinzuweisen.

für den Beschluss: 20

gegen den Beschluss: 0

Der Marktgemeinderat Schliersee beschließt, folgenden Hinweis im Bebauungsplan mit aufzunehmen: „Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Verkehrliche Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Angaben zu Geländeänderung mit Darstellung des bisherigen Geländeverlaufs, Standort, Art und Größe der Bepflanzung.“

GR Krogoll äußert seine Bedenken hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und zeigt anhand eines Lageplans auf, welche Bebauung nach den festgesetzten Baugrenzen und den festgesetzten Grundflächenzahlen möglich wäre. GR Krogoll regt eine Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs an. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind so zu treffen, so dass sich die künftige Bebauung städtebaulich einfügt.

für den Beschluss: 0

gegen den Beschluss: 20

Der Marktgemeinderat Schliersee stimmt mit 0 zu 20 Stimmen darüber ab, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 83 „Waldschmidtstraße/Freudenreichweg“ in der vorliegenden Fassung vom 17.11.2020 mit den heute beschlossenen Hinweisen als Satzung gemäß § 10 BauGB zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist aufgrund dieser Abstimmung abgelehnt. Der Planfertiger wird mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

Marktgemeinderat:
gez.: Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

Schriftführer:
gez. Alkofer

Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Original wird amtlich beglaubigt.

Schliersee, 28.01.2021
Markt Schliersee


Alkofer

