


<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>27.09.2022 (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p>TOP 01</p>	<p>42. Änderung Flächennutzungsplan "Stolzenbergstraße"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Billigungsbeschluss</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans "Stolzenbergstraße" in der Fassung vom 23.05.2022 wurde in der Zeit vom 18.07.2022 bis 29.08.2022 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung am 12.07.2022 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat übersandt.

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

Regierung von Oberbayern

Planung:

Die Marktgemeinde Schliersee plant im Ortsteil Neuhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Vitalresorts“ mit Gästehaus, Biohotel, Gesundheitshaus und Naturhäusern zu schaffen. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt laut Planungsunterlagen ca. 1,2 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde im Osten als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“, im Westen als Grünfläche und ganz im Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der 42. Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt werden.

Berührte Belange:

1. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gem. Umweltatlas Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 G). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

2. Immissionsschutz

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

3. Natur und Landschaft

Der Planungsbereich befindet sich fast vollständig im Umgriff des bislang festgelegten Landschaftsschutzgebiets „Schliersee und Umgebung“. Ob sich die Planung mit den Schutzzwecken dieses Gebiets vereinbaren lässt, ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu klären.

Ergebnis:

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

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

für den Beschluss: 10

gegen den Beschluss: 6

zu 1.:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, nach der aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung besteht.

zu 2.:

Die untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Miesbach wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Berücksichtigung der genannten Belange die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

zu 3.:

Im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“ hat das Verwaltungsgericht München inzident festgestellt, dass die Verordnung unwirksam ist. Dennoch hat der Markt Schliersee vorsorglich die Herausnahme des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der deckungsgleich mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist, aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schliersee und Umgebung“ beantragt. Über den Antrag wurde bisher nicht entschieden. Die untere Bauaufsichtsbehörde und untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach wurden ebenfalls beteiligt. Nur die Untere Naturschutzbehörde hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Auf diese wird verwiesen.

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

Planungsverband Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.07.2022 an.

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

für den Beschluss: 10

gegen den Beschluss: 6

Dies Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Miesbach - Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt werden. Dies gilt in gleicher Weise für die Herausnahme aus der LSG-VO (Antrag wurde von Seiten Markt Schliersee bereits gestellt).

Begründung: Die Fläche wird von Siedlungsflächen umrahmt und weist keine naturschutzfachliche Wertigkeit auf, die einer Bebauung entgegenstehen würden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist auf die Gebäudegestaltung (landschaftliche Fernwirkung) und auf eine qualifizierte Grünordnung ein besonderes Augenmerk zu richten.

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

für den Beschluss: 10

gegen den Beschluss: 6

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der gegenständlichen Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt wird. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen, sind aber im gegenständlichen Verfahren nicht von Belang. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

IHK für München und Oberbayern

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die 42. Flächennutzungsplanänderung sprächen, sind nicht zu erkennen. Die Entwicklung weiterer Übernachtungskapazitäten, um die hohe Nachfrage nach Hotelkapazitäten decken zu können, ist aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft zu

begrüßen. Gesondert bedanken möchten wir uns für die Gegenüberstellung der vormaligen und geplanten Nutzungen in der Planzeichnung. Damit wird die Bearbeitung erleichtert und die Änderungen sind leichter nachvollziehbar.

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

für den Beschluss: 10 gegen den Beschluss: 6

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

VIVO Kommunalunternehmen

Weder aus dem Bericht Punkt B.2.2 und C 4.1, noch dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Nr. 42 können belastbare Informationen zur Abfallentsorgung entnommen werden, da dies wohl die Planungsgenauigkeit des Flächennutzungsplanes übersteigt. Unsererseits regen wir die Anordnung des Entsorgungsstützpunkts so an, dass die Müllfahrzeuge nicht auf das Grundstück fahren bzw. nicht rückwärtsfahren müssen, da dies aus Gründen der Arbeitssicherheit gemäß BG Vorschriften/Regeln/Information grundsätzlich zu vermeiden ist (DGUV Information 214-033).

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

für den Beschluss: 10 gegen den Beschluss: 6

Die Erschließung der Fläche ist grundsätzlich durch die Lage an der Stolzenbergstraße gesichert. Weitere Details, also auch die Ver- und Entsorgung werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft

Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen werden zur Futtergewinnung genutzt. Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden. Wir bitten darum, den entsprechenden Passus in den Hinweisen zur Satzung zu ergänzen. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

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

für den Beschluss: 10 gegen den Beschluss: 6

Die Fläche ist heute bereits durch einen Bebauungsplan überplant. Insofern ist diese, zumindest im Sinne des Planungsrechts, keine landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden versucht der Markt Schliersee die bauliche Entwicklung auf bereits bebauten Flächen oder Flächen mit bestehendem Baurecht zu konzentrieren, um zusammenhängende, nicht bebauten Bereiche langfristig zu erhalten. Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ zu schaffen. Dazu sollen die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Westen des Geltungsbereichs dargestellten Grünflächen als Sonderbauflächen ausgewiesen werden. Die Erschließung, also auch die Zufahrt zu ggf. durch die geplante Bebauung angrenzende Grundstücke sowie gegebenenfalls entstehende Konflikte mit Immissionen aus der Landwirtschaft werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal

Dieses Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal einleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallenden Oberflächenwässer ist durch Sachverständigengutachten mit Vorlage der Antragsunterlagen nachzuweisen. Für den in den Grundstücken befindlichen öffentlichen Schmutzwasserkanal ist eine notarielle Regelung aufzunehmen. Es ist notariell zu regeln, dass die Schachtabdeckungen nicht überdeckt und stets zugänglich bleiben müssen. Das Merkblatt DWA A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

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

für den Beschluss: 10

gegen den Beschluss: 6

Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ zu schaffen. Dazu sollen die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im Westen des Geltungsbereichs dargestellten Grünflächen als Sonderbauflächen ausgewiesen werden. Die Erschließung, also auch die Ver- und Entsorgung werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und bearbeitet. Dies gilt auch für die erforderlichen Dienstbarkeiten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52.1 - Architektur/ Städtebau

Keine Äußerung.

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 12 - Finanzen/Liegenschaften, Kreisstraßen

Keine Einwände.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Die vom ADBV Miesbach wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die o.g. Änderung nicht berührt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen, Bereich Forsten

Keine Einwände.

Energienetze Bayern

Keine Einwände.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat Schliersee nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 1, frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden Kenntnis.
2. Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.05.2022.
3. Der Marktgemeinderat Schliersee beauftragt die Verwaltung, den Entwurf zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.05.2022 öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	16

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 10. November 2022
Markt Schliersee



Birgit Kienast

