


<p><b>Auszug</b> 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><b>15.02.2022</b> (Sitzungstag)</p>
---	---	--

öffentlich

<p><b>TOP 02</b></p>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 "Josefstaler/Dürnbachstraße"; Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange - Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs und nochmalige Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB</b></p>
----------------------	---

**Sachvortrag:**

Der Planentwurf mit Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „Josefstaler-/Dürnbachstraße“ in der Fassung vom 19.10.2021 wurde in der Zeit vom 04.01.2022 bis 07.02.2022 öffentlich ausgelegt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanentwurf am 05.01.2022 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats übersandt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ergingen keine Stellungnahmen. Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange ergingen folgende Stellungnahmen:

Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 26.08.2021 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan ab. Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 07.02.2022 an.

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

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

GRin Strack-Zimmermann äußert erneut ihre Meinung, dass die geplante Bebauung an diesem Standort zu massiv ist.

Staatliches Bauamt Rosenheim

Das Staatliche Bauamt Rosenheim bedankt sich für die Zusendung des neuen Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 86 und bittet um Prüfung einer Einbahnstraße mit Verkehrszeichen Z 220 in Kombination mit einer Signalisierung der B 307.

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

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Signalisierung der B 307 und deren Auswirkungen wurden im Auftrag des Markt Schliersee vom Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr untersucht. Im Nachgang zur "Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 (Nahversorger Neuhaus" (PSLV, 11.09.2020) wurde zur Optimierung des Knotenpunktes Neuhauser Straße (Bundesstraße B 307)/Bayrischzeller Straße (Bundesstraße B 307)/Josefstaler Straße die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Falle einer Signalisierung die verkehrlichen Auswirkungen (insbesondere der Rückstaulängen), sowohl des signalisierten, als auch des unsignalisierten Knotenpunktes auf den unmittelbar angrenzenden Knotenpunkt Josefstaler Straße/Dürnbachstraße untersucht und bewertet sowie mögliche Ansätze zur Verbesserung der verkehrlichen Situation aufgezeigt. Die Stellungnahme des Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr vom 20.01.2022, die die Ergebnisse und Empfehlungen der Untersuchung enthält, liegt dem Staatlichen Bauamt Rosenheim vor.

Aufgrund der Untersuchungen kommt das Planungsbüro zum Ergebnis: „Eine Signalisierung des Knotenpunktes ist zur leistungsfähigen Abwicklung der prognostizierten Verkehrsmengen durch das Bauvorhaben "Nahversorger" nicht erforderlich. Um gegenseitige Beeinträchtigungen der Linkseinbieger aus der Dürnbachstraße und der Fahrzeuge aus der Bundesstraße B 307 in die Josefstaler Straße und dadurch auch Rückstaus in die Bundesstraße zu vermeiden, wird die Sperrung der Ausfahrt aus der Dürnbachstraße durch eine "unechte Einbahnstraße" empfohlen.“

Aufgrund dieser Empfehlung wird der Verkehrsfluss im Bereich Dürnbachstraße/Josfstaler Straße/B 307 zunächst beobachtet und gegebenenfalls die empfohlene Sperrung der Ausfahrt aus der Dürnbachstraße kurzfristig veranlasst.

Auf eine Signalisierung des Knotenpunktes an der B 307 soll verzichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird angepasst. Die Einbeziehung des Kreuzungsbereiches ist nicht mehr vorgesehen, da durch die vorliegenden Untersuchungen und Gutachten des Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr vom 11.09.2020/20.01.2022 nachgewiesen wurde, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen am Knotenpunkt Neuhauser Straße/Bayrischzeller Straße/Josefstaler Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Stellungnahme des Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr vom 20.01.2022 wird als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

VIVO Kommunalunternehmen

Seit der Stellungnahme vom 16.08.2021 wurden die Müllbehälter für Wohnen und die Pflichtmülltonne des Lebensmittelmarktes abgestimmt. Aber wir gehen weiterhin davon aus, dass ein Vollsortimenter dieser Größenordnung weitere Flächen für Wertstoffe (Papier- und Kartonagen, Bioabfall, Transportverpackungen, Altglas, überlagerte Lebensmittel, etc.) benötigt. Diese Flächen gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Gemäß den vorliegenden Plänen sollen die Entsorgungsfahrzeuge des VIVO KU über die Einfahrt das Gelände befahren, westlich also kurz vor der Tiefgaragenabfahrt die Mülltonnen leeren und über die Ein-/Ausfahrt wieder über die Josefstaler Straße verlassen. Wir regen an, an den Leerungstagen der Müllabfuhr den Parkplatz Nr. 40 und ggf. Nr. 41 für die Müllgebinde zu reservieren. Die Entsorgung darf weder durch parkende Autos noch durch geschlossene Schranken beeinträchtigt werden, zudem sind Rückwärtsfahrten der

Entsorgungsfahrzeuge auszuschließen. Im Weiteren wird angeregt, einen Depotcontainerstandort für Altglas und LVP (Leichtverpackung) vorzusehen.

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

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Ausführungsplanung bzw. betreffen den späteren organisatorischen Ablauf. Der Bebauungsplan steht der Berücksichtigung der angesprochenen Belange nicht im Wege. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde

Der nur digital zugesandte Vorhabens- und Erschließungsplan erfüllt leider nicht die Mindestanforderungen, die an ein solchen Plan zu stellen sind. Die Planinhalte müssen hinreichend konkret sein. Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist die Grundlage für die Überprüfung der Einhaltung aller fachlichen Standards, z. B. hinsichtlich der Grünordnung. Ein qualifizierter Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorzulegen.

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

für den Beschluss: 19

gegen den Beschluss: 0

Ein qualifizierter Vorhaben- und Erschließungsplan liegt inzwischen vor. Die Unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren erneut beteiligt.

Landratsamt Miesbach – Untere Straßenverkehrsbehörde

Wortgleich zur frühzeitigen Beteiligung:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere auf der Straße B 307, sind jedoch zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau als Straßenbaubehörde der B 307 vorzunehmen. Die mit der Begründung vorliegende Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 11.09.2020 ist plausibel; die Empfehlungen sollten umgesetzt werden, d. h. bevorzugt der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr, nachrangig der Einbau einer kurzen Linksabbiegespur auf der B 307 und Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger in deren Schatten. Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist 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 3,0 m vom Fahrbahnrand bzw. 5,0 m hinter bevorrechtigten Radfahrern.

Neu:

Bei der Zufahrt zur Tiefgarage sollte im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf ausreichende Sichtbeziehungen geachtet werden, ggf. in Anlehnung an Abschnitt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen

3,0 m vorn Fahrbahnrand bzw. 5,0 m hinter bevorrechtigten Radfahrern. 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 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 2,50 m und eine Länge von 5,00 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2,00 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

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

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Hinsichtlich der wortgleich vorgetragenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung wird auf die Abwägung zu den Belangen durch den Marktgemeinderat Schliersee in der Sitzung vom 19.10.2021 verwiesen. Eine abschließende Auseinandersetzung mit den Belangen fand bereits statt. Die Niederschrift der Sitzung liegt der Unteren Straßenverkehrsbehörde vor.

Die Anregung zur Anlage von Sichtfeldern für die Zufahrt zur Tiefgarage wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf das Einzelbaugenehmigungsverfahren verwiesen. Im Übrigen handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist der Betreiber verantwortlich. Der zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Vielzahl von Vorkehrungen vor, die der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienen. Unter anderem ist eine Signalanlage bei der Zufahrt zur Tiefgarage, ein trennender Poller zur Anlieferzone und breite Zufahrtswege vorgesehen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Stellplätze sind mit einer Breite zwischen 2,40 m und 3,50 m und Tiefe von 4,50 m bis 5,00 m geplant. Auch hier wird auf das Einzelbaugenehmigungsverfahren verwiesen. Die Planung dient einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden, durch eine optimierte Stellplatzanordnung. Sofern die Länge der oberirdischen Parkplätze nur 4,50 m beträgt, schließt sich ein Rasenstreifen an, der „überparkt“ werden kann, ohne die Rasenfläche zu beeinträchtigen. Die Marktgemeinde erachtet den Sachverhalt der Stellplätze damit als ausreichend gesichert an. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

#### Energienetze Bayern

Die dinglich gesicherte Erdgasbestandsleitung darf nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Die Schutzstreifenbreite von 2,0 m ist zu beachten. Der bestehende Baumbestand ist bereits geprüft und befindet sich außerhalb des Schutzstreifens.

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

für den Beschluss: 18

gegen den Beschluss: 1

Die Lage der Erdgasleitung im Südosten des Grundstücks ist bekannt. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich gesichert. Die bestehende Leitung wurde in der Planung berücksichtigt. Sie ist im Freiflächenplan dargestellt. Zur künftigen Sicherung der Erdgasleitung wird sie zusätzlich nachrichtlich auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in den Hinweisen aufgenommen.

RAin Spieß, vertritt die Interessen des Marktes Schliersee und weist auf folgendes hin:  
„Ich habe in den übermittelten Link zu den Bekanntmachungen des Rathauses gesehen und dabei festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans immer noch nicht exakt um den Festsetzungsbereich gezogen und im Einmündungsbereich immer noch „weiße“ Flächen vorhanden sind, auf denen nichts festgesetzt ist. Ich darf noch einmal darauf hinweisen, dass uns der BayVGH in der Vergangenheit genau aus diesem Grund einen Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat.“

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

für den Beschluss: 18                      gegen den Beschluss: 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde angepasst.

Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde  
Der Markt Schliersee hat im Billigungsbeschluss unseren ergänzenden Festsetzungen zugestimmt. Derzeit bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

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

für den Beschluss: 18                      gegen den Beschluss: 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach  
Keine Äußerung.

Landratsamt Miesbach – Finanz- und Liegenschaftsverwaltung  
Keine Einwände.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Bereich Forsten)  
Keine Einwände.

Der Vorsitzende weist im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes auf die wichtige Bedeutung dieses Projekts hin. Mit der Errichtung eines Vollsortimenters in der Ortsmitte wird die Nahversorgung für die Ortsteil Neuhaus sichergestellt. Der Vorsitzende bedankt sich bei den Beteiligten für die kooperative Zusammenarbeit.

### **Beschluss:**

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

Der Marktgemeinderat Schliersee billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2022 mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Marktgemeinderat Schliersee beauftragt die Marktverwaltung, den Bebauungsplan nach § 4a BauGB (erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung) auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird verkürzt. Da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs

des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	18
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	19

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Schliersee, 21. Februar 2022  
Markt Schliersee



Birgit Kienast