

Gemeinde	Schliersee Lkr. Miesbach
Bebauungsplan	Nr. 47 Stolzenbergstraße – Ost 2. Änderung
Entwurf	Dipl. Ing. Architekt Heinz Blees Josefstalerstr. 17 a 83727 Schliersee
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Martin QS: Goe
Aktenzeichen	SLS 2-23
Plandatum	22.03.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Erschließung	5
3.4	Flora/ Fauna.....	5
3.5	Boden.....	5
3.6	Denkmäler.....	5
3.7	Wasser.....	5
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landes- und Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	7
5.3	Garagen, Carports und Stellplätze	7
5.4	Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauliche Gestaltung, Festsetzungen durch Planzeichen	8
5.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8
5.6	Grünordnung	9
5.7	Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto).....	9
5.8	Spezieller Artenschutz.....	9
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	10
5.10	Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ stammt aus dem Jahr 1998 und hat mit seiner 1. Änderung / Erweiterung aus dem Jahr 2000 Baurecht für insgesamt 7 Einzelhäuser, 6 Doppelhäuser und einen Dreispänner geschaffen.

Das zu Grunde liegende Konzept wurde durch eng gefasste Bauräume exakt definiert und zu weiten Teilen auch bereits in der vorgesehenen Art umgesetzt.

Jeder Wohneinheit ist gemäß Bebauungsplankonzept mind. ein Stellplatz, bei Einzelhäusern zwei Stellplätze zugeordnet. Seit Bebauung des Gebietes sind allerdings zahlreiche Anträge der Eigentümer auf Herstellung eines zweiten Stellplatzes oder auch Carport bzw. Garage eingegangen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es daher, jeder Wohneinheit die Möglichkeit zu geben, mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück realisieren zu können, so dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen, nach der Stellplatzsatzung des Markts Schliersee hergestellt werden kann.

Zudem soll das Baukonzept durch ein weiteres Einzelhaus an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches abgerundet werden, so dass hier die Möglichkeit einer Nachverdichtung passend zum ursprünglichen Baukonzept entsteht. An allen übrigen Planungszielen des ursprünglichen Bauplanes mit seiner 1. Änderung soll festgehalten werden. Die Planzeichnung wird durch vorliegende 2. Änderung ersetzt. Alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten über die vorliegenden Änderungen hinaus unverändert fort.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 8336-371 bzw. Vogelschutzgebiet Nr. 8336-471 handelt es sich um das FFH- bzw. Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“. Diese liegen in mehr als ca. 2,1 km Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und sind durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher

Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich ca. 750 m Luftlinie südlich vom Schliersee am nördlichen Ortsrand von Neuhaus und umfasst eine Fläche von ca. 21.750 m².

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1408/12, 1404/1, 1408/14, 1408/9, 1408/8, 1408/18, 1408/19, 1408/20, 1408/21, 1408/30, 1408/31, 1408/32, 1408/33, 1408/34, 1408/35, 1408/36, 1408/10, 1408/10, 1408/22, 1408/23, 1408/24, 1408/15, 1408/25, 1408/26, 1408/39, 1408/38, 1408/6, 1408/7, 1408/37, alle Gemarkung Schliersee.

Das Plangebiet liegt mit seiner südwestlichen Grenze auf einer Höhe von ca. 827 m ü. NHN und fällt nach Nordosten auf eine Höhe von 822 m ü. NHN ab.



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

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist ausschließlich mit Einfamilien- und Doppelhäusern bzw. einem Dreispänner bebaut. Die dort stattfindende Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf Wohnen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Weindl-Lenz-Straße bzw. die Stolzenbergstraße verkehrlich und technisch erschlossen.

3.4 Flora/ Fauna

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“. Gemäß Verordnung vom 21.04.1955 ist die Errichtung von Bauwerken aller Art unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können in besonderen Fällen vom Landratsamt zugelassen werden.

3.5 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 10 im Teil D der Satzung hingewiesen.

3.6.2 Baudenkmäler

Südlich des Plangebiets in knapp 100 m Entfernung befindet sich das Baudenkmal D-1-82-131-57. Es handelt sich um ein Landhaus mit Flachsatteldachbau in Heimattstilform. Das Denkmal wird durch vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3.7 Wasser

3.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb der Zone A des Alpenplans. Bei vorliegender Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Wohnbaufläche sowie Grünfläche im Süden dar. Der bereits bestehende Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan. Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Neuhaus beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ (Nr. LSG-00052.01).



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit 18.Änderung, ohne Maßstab

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden keine Festlegungen getroffen, welche die Art der baulichen Nutzung betreffen oder eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

5. Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung unverändert bestehen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um ein bereits zu großen Teilen bebautes Gebiet, welchem ein städtebauliches Konzept zu Grunde lag, was eng in den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans umgesetzt wurde. Vorliegende Bebauungsplanänderung erweitert dieses Konzept nun um ein weiteres Baufenster im Norden, um hier eine Nachverdichtungsmöglichkeit mit einer städtebaulichen Abrundung des Gebiets zu schaffen. Hierfür wurde auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1408/14 ein weiteres Baufenster nördlich der Grundstückszufahrt festgelegt. Durch die Festlegung der Firstrichtung um 90° gedreht zum Bestandsgebäude ergibt sich eine Abrundung des Gebäudebestands und des Gebietes.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Ursprungsbebauungsplan sind jeder Wohneinheit ein Stellplatz, bei Einzelhäusern zwei Stellplätze zugeordnet. Seit Bebauung des Gebietes sind allerdings zahlreiche Anträge der Eigentümer auf Herstellung eines zweiten Stellplatzes oder auch Carport bzw. Garage eingegangen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es daher, jeder Wohneinheit die Möglichkeit zu geben, mind. 2 Stellplätze auf ihrem Grundstück realisieren zu können, so dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung des Markts Schliersee, hergestellt werden kann. Hierzu wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet und flexibler gestaltet.

Offene Stellplätze sind demnach nun auf dem gesamten Grundstück zulässig, so dass mehr Flexibilität für die Grundstückseigentümer entsteht. Jedoch ist die Anzahl der Stellplätze außerhalb des Bauraums auf maximal 2 Stellplätze pro Wohneinheit begrenzt, um die Versiegelung der Grundstücke maßvoll und an die Bebauung angepasst, zu gestalten.

Um zusätzlichen Spielraum für den Bau von überdachten Stellplätzen und Garagen zu erhalten, sind die Bauräume für Garagen und Carports, angelehnt an das bestehende Konzept, entweder erweitert oder hinzugefügt worden. Um aber auch hier das Maß der Versiegelung verträglich zu begrenzen, darf pro Bauraum die Fläche für Garagen und Carports 50 m² nicht übersteigen.

Zudem sind Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ausschließlich aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Es gilt die Stellplatzsatzung des Markts Schliersee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauliche Gestaltung, Festsetzungen durch Planzeichen

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Festsetzungen baulichen Gestaltung und Planzeichen bleiben unverändert gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung bestehen.

5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen

5.6 Grünordnung

Das Plangebiet liegt in einem Baugebiet dass bereits bisher als Wohngebiet genutzt wird und nahezu vollständig bebaut ist.

Durch die angrenzenden, mit Großbäumen bestandenen Flächen und die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ist bereits für eine gute Eingrünung gesorgt.

Die Festsetzungen begrenzen – insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, die zu erwartende (zusätzliche) Bodenversiegelung. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung sichern das **Minimierungspotenzial** für die zu erwartenden Eingriffe. Hierzu zählen z.B. die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, die Eingrünung von Müllcontainerhäusern, die vorgeschriebenen Geländemodellierungen zum Abfangen von Höhenunterschieden (damit werden harte Geländestufen vermieden), die Beschränkung von Stützmauern. Ferner sind Grenzstreifen zu Nachbargrundstücken zu begrünen, das Niederschlagswasser ist einer Versickerung zu zu führen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind somit nicht zu erwarten.

5.7 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.8 Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Marktgemeinde liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, die durch das Vorhaben betroffen sein könnten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Der zu erwartende Eingriff durch die Erweiterung des Baurechts im nördlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt auf einer Fläche die bereits von einer intensiven Nutzung geprägt ist (Gartenfläche).Die umgebende Bebauung trägt zu einer erheblichen Vorbelastung bei. Baubedingt kann es temporär zu erhöhtem Lärmeintrag in die umgebende mit Bäumen bestandenen und Grünlandflächen kommen. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Erhöhung der menschlichen Nutzungs-

frequenz zu erwarten ist, diese aber im Vergleich zu bestehenden Belastungen zu vernachlässigen ist.

Ohnehin ist festzustellen, dass die gegenständliche 2. Änderung den Zulässigkeitsmaßstab nur unwesentlich erweitert. Die bisher zulässige Nutzungsart und Intensität wird nicht verändert. Die potenzielle Betroffenheit von vorhandenen Arten wird somit nicht intensiviert oder deren Lebensstätten erheblich verändert. Die bisherige Nutzung (und damit die Belastung des potenziellen Artvorkommens) ist weiterhin zulässig.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der Bauphase allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist.

Es wird daher vorsorglich geregelt, dass Bautätigkeiten nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig sind. Falls dies nicht möglich ist, kann mit zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.10 Flächenbilanz

	m ²	%
Geltungsbereich	21.789,0	100
Grundstücksfläche	18.803,5	86
Überbaubare Grundstücksfläche	2.505,5	12
Öffentliche Verkehrsfläche	2.185,5	10
Private Verkehrsfläche	800,0	4

Gemeinde Markt Schliersee, den

.....

Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister