

Gemeinde

# Markt Schliersee

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

Nr. 93

Senioren- und Gesundheitszentrum  
Unterleiten

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

Briceño

QS: Martin

Aktenzeichen

SLS 2-29

Plandatum

17.09.2024 (Entwurf) Vorabzug



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung .....	4
	2.4 Flora/ Fauna.....	5
	2.5 Boden.....	5
	2.6 Denkmäler.....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	7
	3.2 Flächennutzungsplan .....	8
	3.3 Auslegungsfrist.....	8
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
	4.2 Verkehr und Erschließung .....	9
	4.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	10
	4.4 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
	4.5 Flächenbilanz .....	11
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück mit der Flurnummer 201, Gemarkung Schliersee, ist mit einem Gebäudekomplex bestanden, welcher seit fast 20 Jahren als Anlage für pflegebedürftige Menschen und im Weiteren als Seniorenresidenz genutzt wurde. Seit 2021 steht das Gebäude leer und aufgrund des wachsenden Siedlungsdrucks sieht die Gemeinde sich veranlasst, diesen Standort auch für die Zukunft als Senioren- und Pflegeheim zu sichern. Es ist gemeindliche Aufgabe, die soziale Infrastruktur der Gemeinde zu stärken und die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen, wie auch Standorte für Pflegeeinrichtungen bereitzuhalten. Der bestehende gut geplante Standort hat dazu beigetragen, dass das Senioren- und Gesundheitszentrum gut in die Umgebung integriert ist. Würde der jetzige Standort künftig anderweitig genutzt, wäre die Ansiedlung einer vergleichbaren Einrichtung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit und des allgemeinen Siedlungsdrucks im Markt Schliersee auf Sicht voraussichtlich nicht zu realisieren. Daher hat die Marktgemeinde Schliersee in der Sitzung 20.02.2024 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 201 einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen um die Art der baulichen Nutzung zu sichern.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr.93 umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 210, Gemarkung Schliersee, und hat eine Größe von ca. 8.470 qm. Das Flurstück Nr. liegt auf einer Höhe von ca. 792,5 m ü NHN im Westen und steigt im hinteren Grundstücksbereich auf ca. 802,5 m ü NHN im Osten an. Nördlich des Grundstücks verläuft der Leitnergraben.

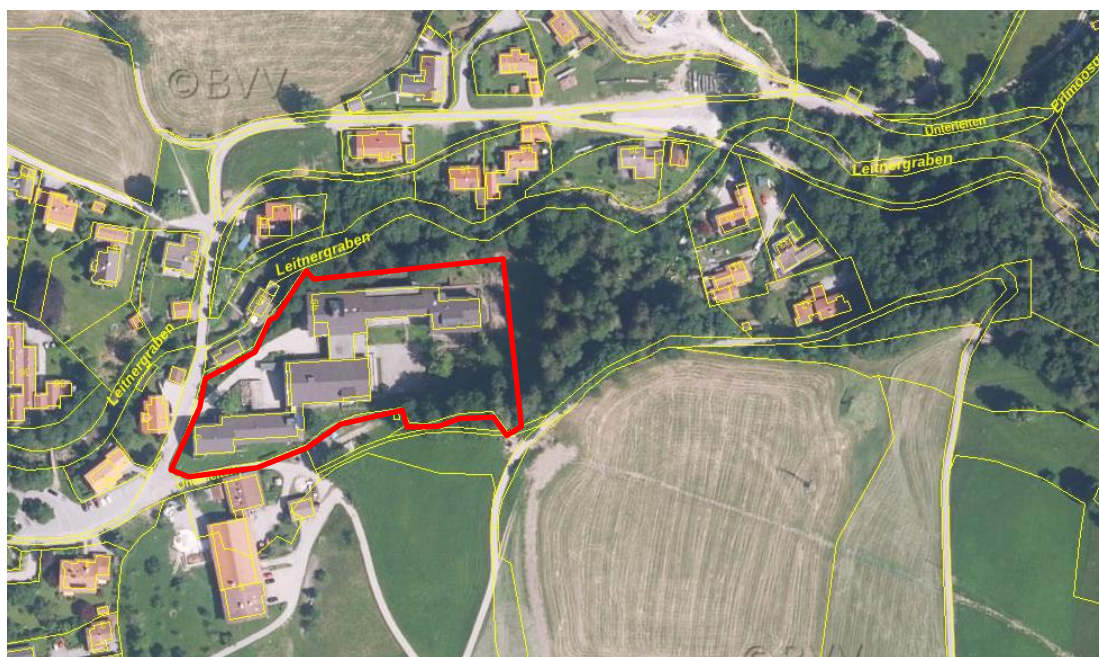


Abb. 1    Luftbild mit Plangebiet (in rot), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.05.2024.

## 2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist mit einem großen Gebäudekomplex bestanden, welches 1972n als Erholungsheim der OK baurechtlich genehmigt wurde. 2007 wurde diese Nutzung für pflegebedürftige Menschen und als Reha-Klinik fortgesetzt. 2009 folgte die Instandsetzung durch Umbau in eine Seniorenresidenz, welche 2021 geschlossen wurde. Im östliche Teil des Grundstücks befindet sich umfangreicher Baumbestand, welcher jedoch größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs liegt.



Abb. 2    Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung,

## 2.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Unterleiten“, worüber es verkehrlich und technische erschlossen ist. (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien)

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 352, 355 und 362 mit dem Schlierseer Bahnhof, jeweils in rd. 450 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

## 2.4 Flora/ Fauna

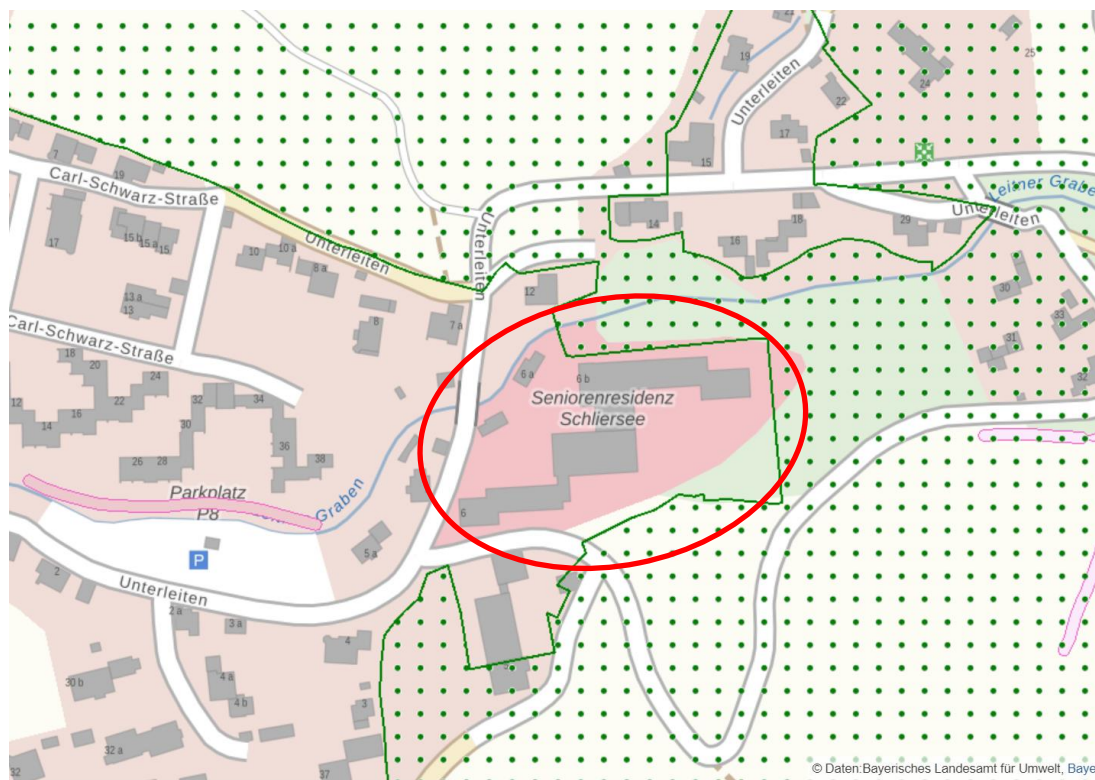


Abb. 3 LSG und Biotopkartierung, ohne Maßstab, Plangebiet in rot, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“. Das Landschaftsschutzgebiet hat den Status einstweilig sichergestellt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, jedoch liegt westlich entlang des Leitnergrabens das Biotop Nr. 8237-0341 „Gewässerbegleitgehölzsaum am Leitnergraben im Ortsbereich von Schliersee nordwestlich der "Unterleiten", sowie östlich das Biotop A9237-0101 „Hecken mesophiler Wald bei Schliersee“.

## 2.5 Boden

### 2.5.1 Bodenaufbau

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern, M 1:25.000 liegt das Plangebiet im Bereich von Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerungen mit kiesig, sandigen und tonigen Böden.

### 2.5.2 Georisiken

Für das Planungsgebiet sind in der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren östlich des Plangebiets Hinweise zu tieferreichenden Rutschungen im Extremfall sowie südliche des Plangebiets ein angeschnittener Rutschhang vermerkt. Der instabile Bereich wurde jedoch bereits im Jahr 1974 im Zuge der Bebauung des Grundstücks gesichert. 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 jedoch nicht ganz auszuschließen. Für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets 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.

### 2.5.3 *Altlasten*

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.

## 2.6 **Denkmäler**

### 2.6.1 *Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

### 2.6.2 *Baudenkmäler*

Im Plangebiet wie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

### 2.6.3 *Grundwasser*

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

### 2.6.4 *Hochwasserschutz*

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs der Satzung ragt in ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet entlang des Leitnergrabens hinein, siehe Abb. 4

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt der Leitnergraben einen potentiellen Fließweg bei Starkregenereignissen mit einem starken Abfluss dar. Zudem befinden sich im Plangebiet mehrere Geländesenken und Aufstaubereiche, siehe Abb. 5.

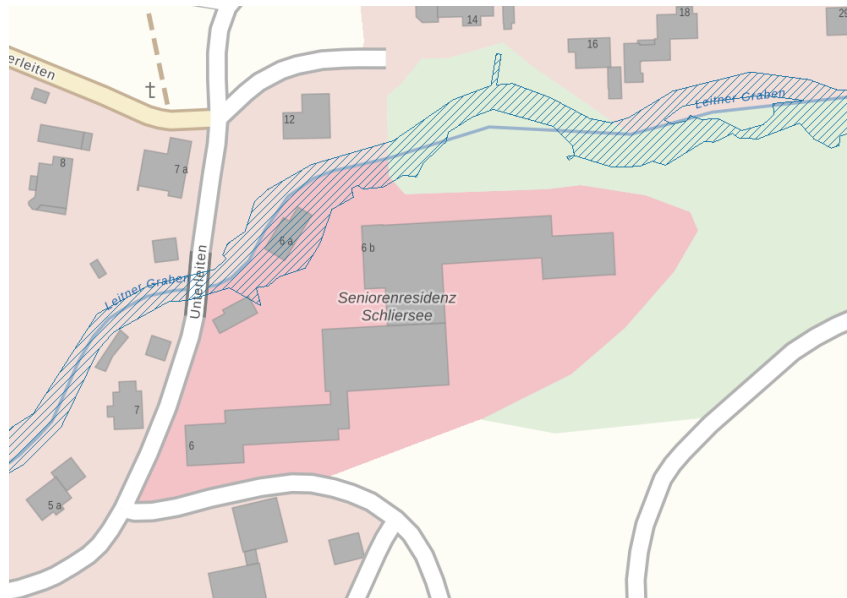


Abb. 4 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.2024

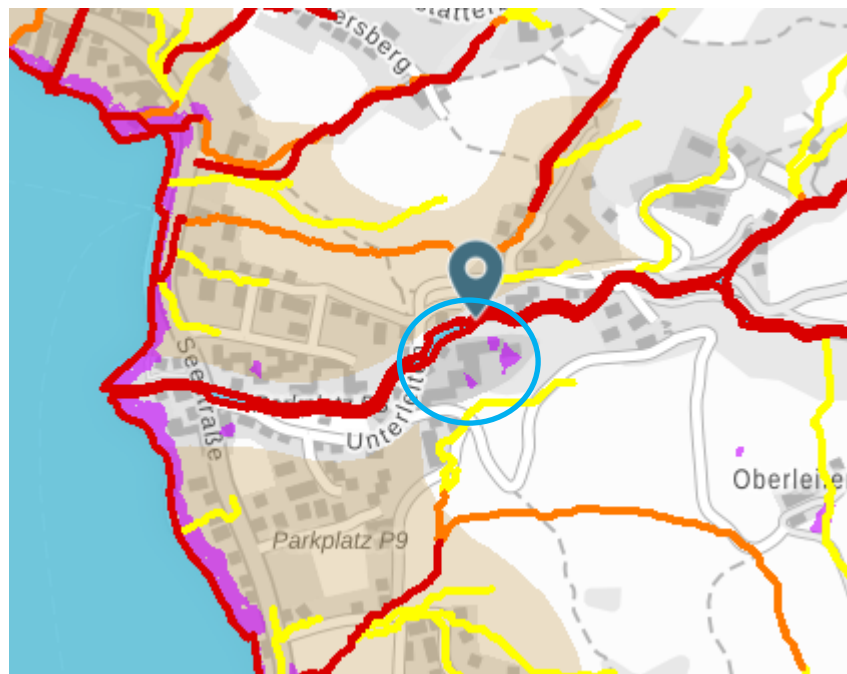


Abb. 5 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Plangebiet (in blau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.2024

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) liegt der Markt Schliersee im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb der Zone A des Alpenplans. Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die Ziele der Landes- und Regionalplanung (Region Oberland) stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung eines Baugrundstückes nicht entgegen.

### 3.2    Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee mit Genehmigung vom 03.03.1978 und 23.11.1978 handelt es sich beim Plangebiet im Bereich des bestehenden Gebäudes um ein Sondergebiet Fremdenverkehr bzw. Kuranlage, der Rest des Plangebiets wird als sonstige Grünfläche dargestellt.

Mit der gegenständlichen 3. Änderung wird die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit gefolgt.



Abb. 6    Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 3.3    Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.



## 4.    **Planinhalte**

Das Grundstück mit der Flurnummer 201, Gemarkung Schliersee, ist mit einem Gebäudekomplex bestanden, welcher seit fast 20 Jahren als Anlage für pflegebedürftige Menschen und im Weiteren als Seniorenresidenz genutzt wurde. Der bestehende gut geplante Standort hat dazu beigetragen, dass das Senioren- und Gesundheitszentrum gut in die Umgebung integriert ist. Würde der jetzige Standort künftig anderweitig genutzt, wäre die Ansiedlung einer vergleichbaren Einrichtung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit und des allgemeinen Siedlungsdrucks im Markt Schliersee auf Sicht voraussichtlich nicht zu realisieren.

Daher hat die Marktgemeinde Schliersee in der Sitzung 20.02.2024 beschlossen, für das Grundstück Fl.Nr. 201 einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen um die Art der baulichen Nutzung zu sichern.

### 4.1    **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird somit als Sondergebiet „Senioren und Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich sämtliche Anlagen, die zur Betreuung eines Senioren- und Gesundheitszentrums notwendig sind.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Gestaltung oder Bauweise bzw. überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit richtet sich neben den Festsetzungen der gegenständlichen Planung nach § 34 BauGB.

### 4.2    **Verkehr und Erschließung**

#### 4.2.1    *Verkehrerschließung*

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets ist bereits über die bestehende Straße Unterleiten erfolgt.

#### 4.2.2    *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 4.3    **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### 4.3.1    *Festsetzungen zur Grünordnung*

Auf dem gesamten Grundstück mit der Flurnummer 201 befindet sich vor allem im östlichen Teil großer Baumbestand. Da das Plangebiet nur den westlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 201 umfasst, befindet sich nur im südöstlichen Bereich umfangreicher Bewuchs und Baumbestand. Diesen gilt es auch weiterhin zu erhalten und zu schützen. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine private Grünfläche mit Pflanzerschutz festgesetzt.

### 4.4    **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.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

#### 4.4.1    *Formulierungsvorschlag für Bebauungsplan im Regelverfahren*

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 CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen,	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung

Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

#### 4.5 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 8.470 m<sup>2</sup>,
- private Grünfläche 870 m<sup>2</sup>

### 5. Alternativen

Da es sich um einen bereits bestehenden Standort handelt, der im Sinne der Art der baulichen Nutzung gesichert werden soll, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Gemeinde

Markt Schliersee, den .....

.....  
Franz Schnitzenbaumer, 1. Bürgermeister