

# Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Schliersee  
Rathausstraße 1  
83727 Schliersee

per E-Mail:

<b>Bearbeitet von</b> Robert Kolbeck	<b>Telefon/Fax</b> +49 89 2176-2738 / 402738	<b>Zimmer</b> 4418	<b>E-Mail</b> Robert.Kolbeck@reg-ob.bayern.de
<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> 15.07.2020	<b>Unser Geschäftszeichen</b> 24.1-8291-MB	<b>München,</b> 21.07.2020

**Markt Schliersee, Landkreis Miesbach;  
Bebauungsplan Nr. 84 "Gstatterberg";  
Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

## Planung

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt im Osten von Schliersee, innerhalb der ringartig verlaufenden Ortsstraße „Gstatterberg“ und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Areal als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden, mit einem zentralen, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Gartenstreifen. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung und Sicherung der Eigenart des Wohngebietes, das auf Grund seiner Hanglage und den großzügigen, teils mit Großbäumen bestandenen Grünflächen für das Orts- und Landschaftsbild prägende Bedeutung aufweist. Gleichzeitig soll, unter Beibehaltung des prägenden zweireihigen Bebauungskonzeptes, eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden.

## Berührte Belange

### *Natur und Landschaft*

Auf Grund der städtebaulich prägenden Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung (und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP) 17 B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0  
  
Telefax  
+49 89 2176-2914

E-Mail  
poststelle@reg-ob.bayern.de  
  
Internet  
www.regierung-oberbayern.de



**Bewertung**

Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Robert Kolbeck

## **Annika Dietmannsberger**

---

**Von:** Holderer, Andreas (WWA-RO) <Andreas.Holderer@wwa-ro.bayern.de>  
**Gesendet:** Freitag, 17. Juli 2020 08:42  
**An:** Annika Dietmannsberger  
**Cc:** Skodczinski, Frank  
**Betreff:** Anhörung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB, Bebauungsplan Nr. 84 "Gstatterberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Gstatterberg" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Wie auch in Unterlagen erwähnt, kann es insbesondere durch die Hanglage des überplanten Bereichs und der oberhalb liegenden Einzugsgebietsfläche bei lokal begrenzten Starkniederschlägen und Sturzfluten zu Überflutungen und Schäden an den Gebäude kommen. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser vermeiden. Dazu halten wir die Festsetzung einer wasserdichten Ausbildung der Gebäude bis 25cm über dem hangseitigen Gelände für erforderlich.

Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Holderer

Abteilungsleitung Landkreis Miesbach, Rosenheim West und Stadt Rosenheim

---

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Königstraße 19

83022 Rosenheim

Tel. persönlich: 08031/305-122

Tel. Zentrale: 08031/305-100

Fax: 08031/305-179

E-Mail persönlich: <mailto:andreas.holderer@wwa-ro.bayern.de>

E-Mail Zentrale: <mailto:poststelle@wwa-ro.bayern.de>

Internet: <http://www.wwa-ro.bayern.de/>

\*\*\*\*\*



DIE CORONA-WARN-APP:  
**SCHÜTZT ALLE,  
DIE IHNEN  
WICHTIG SIND.**

Jetzt die Corona-Warn-App herunterladen  
und Corona gemeinsam bekämpfen.



\*\*\*\*\*



WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

Markt Schliersee  
Rathausstraße 1  
83727 Schliersee

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
3-4622-MB 12-21036/2020

Bearbeitung +49 (8031) 305-122  
Andreas Holderer

Datum  
23.10.2020

### **Bebauungsplan Nr. 84 "Gstatterberg"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Gstatterberg“ nehmen wir ergänzend zu unserer Äußerung vom 17.07.2020 nochmals Stellung.

In den Planunterlagen wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 2093/3 auf eine Gewässerrinne mit wassergeprägter Vegetation hingewiesen. U.a. in dieser Abflussrinne sammelt das bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Hangwasser. Der Bereich liegt nach der Gefahrenhinweiskarte Georisiken des Landesamtes für Umwelt zudem in einem Ablagerungsbereich einer Rutschung.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits empfohlen, bisher teils unverbaute Gewässerrinnen zu erhalten. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir eine Bebauung des südlichen, unterhalb des festgesetzten Grünzugs liegenden Grundstücksteils der Fl.Nr. 2093/3 und einen Eingriff in das Wasserabflussgeschehen für nicht vertretbar. Bei Errichtung eines Gebäudes ist mit einer unkontrollierten



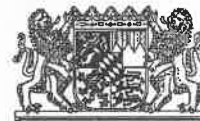
Umleitung der abfließenden Wassermengen auf Nachbargrundstücke zu rechnen.

Auch wenn bei einer Begehung in 2008 keine Anzeichen für eine Aktivität der Rutschmasse gefunden wurde, sollte der geologischen Situation bei Bauvorhaben im gesamten Bebauungsplangebiet Rechnung getragen werden und insbesondere für eine entsprechend sorgfältige Wasserableitung gesorgt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned below the closing text.

Holderer  
Baudirektor



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt - 86177 Augsburg

Markt Schliersee  
Rathausstraße 1  
83727 Schliersee

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
29.10.2020	11-8681.1-110617/2020	Hans Scherm Hans.Scherm@lfu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5021	05.11.2020

**Bauleitplanung Markt Schliersee, Bebauungsplan Nr. 84 "Gstatterberg", Anhörung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 29.10.2020 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die **Geogefahren** berührt:

Für das Planungsgebiet sind in der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren Hinweise zu tiefreichenden Rutschungen im Extremfall sowie im Westteil auch zu Hängenbrüchen vermerkt. 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.

Hauptsitz LfU  
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160  
86179 Augsburg

Dienststelle Hof  
Hans-Högn-Str. 12  
95030 Hof

[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
[poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)

Telefon +49 821/9071-0  
Telefax +49 821/9071-5556

Telefon +49 9281/1800-0  
Telefax +49 9281/1800-4519



110617/2020

Konkrete Hinweise für aktuelle Instabilitäten liegen uns nicht vor. Langfristig sind Probleme jedoch nicht ganz auszuschließen. Für eventuelle Bauvorhaben 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.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Hans Scherm



# Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

## Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	<b>Gemeinde</b>	Markt Schliersee
	<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan
	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 84 für das Gebiet "Gstatterberg"
	<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan
		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§2 Abs 4 BauGB-Maßnahmen)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	
	Untere Naturschutzbehörde	
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange : Landratsamt Miesbach	
	Anschrift: Rosenheimer Straße 1-3 83714 Miesbach	
	Tel.:(08025) 704-3321	
2.1	<input type="checkbox"/>	Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**

2.4 **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts-oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

**Einwendungen**

**Rechtsgrundlagen**

**Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

In diesem Fall keine Befreiung möglich.

2.5  **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**


Grundsätzlich wird das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte städtebauliche Konzept naturschutzfachlich begrüßt.

Eine Bebauung im südlichen Bereich von Fl.-Nr. 2093/3 ist aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan auf S.12 angeführt ist, befindet sich dort Gewässerrinne mit Feuchtvegetation. Eine Kartierung und Bewertung dieser Feuchtvegetation ist nicht erfolgt. Es könnte sich dabei teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG handeln. Diese Gewässerrinne sollte keinesfalls überbaut werden. Wenn hier keine Bebauung erfolgen darf, dann ergibt eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 2093/7 keinen Sinn. Für eine zusätzliche Bebauung auf den beiden Fl.-Nrn. 2093/3 und 2093/7 kann demzufolge keine naturschutzrechtliche Befreiung von der LSG-VO „Schliersee und Umgebung“ in Aussicht gestellt werden.

**Ort, Datum:**

Miesbach, 27.08.2020

**Unterschrift, Dienstbezeichnung:**

  
Faas (Baurat)