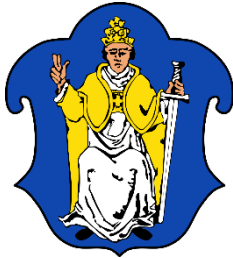


Original



Markt Schliersee
LANDKREIS MIESBACH

Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der Markt Schliersee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als Satzung vom 24.03.2026
in der Fassung vom 10.02.2025.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" inklusive aller seiner Änderungen, hinsichtlich seiner Planzeichnung und Festsetzungen vollständig.



Bereich „Stolzenbergstraße“ – Lage des Bebauungsplanes – **rot** - ohne Maßstab!

Markt
Schliersee
Rathausstraße 1
83727 Schliersee
Tel. 08026 60090
rathaus@schliersee.de

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Verfahrensart	5
A.3	Innenentwicklung	6
A.4	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“	6
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	7
A.5.2	Besitzverhältnisse	8
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	8
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	13
A.5.5	Brandbekämpfung	15
A.5.6	Denkmalschutz	16
A.5.7	Naturraum	16
A.5.8	Landschaftsschutzgebiet	16
A.5.9	Sonstige Schutzgebiete und Biotopkartierung	16
A.5.10	Arten- und Biotopschutzprogramm	16
A.5.11	Boden	16
A.5.12	Grundwasser	17
A.5.13	Gewässer	17
A.5.14	Starkregenereignisse	18
A.5.15	Vorbelastungen	18
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	20
B.1	Ziele der Planung	20
B.2	Vorhaben	20
B.2.1	Städtebauliches Konzept	22
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	23
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	24
B.2.4	Höhenentwicklung	28
B.2.5	Abstandsflächen	30
B.2.6	Nebenanlagen und Garagen	31
B.2.7	Dächer	32
B.2.8	Solaranlagen	33
B.2.9	Einfriedungen	33
B.2.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	34
B.2.11	Werbeanlagen	35
B.3	Grünordnungskonzept	35
B.4	Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse	37
B.5	Erschließung / Stellplätze	39
B.6	Brandbekämpfung:	43
B.7	Immissionsschutz	44
B.8	Artenschutzrechtliche Belange	45
B.9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	46
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	48
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	49
B.12	Flächenbilanz	49

C	Umweltbericht	50
C.1	Einleitung	50
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	50
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	52
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	53
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	55
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	55
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	57
C.2.3	Schutzgut Fläche	58
C.2.4	Schutzgut Boden	59
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	60
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	61
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	62
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	62
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	64
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	64
C.4.1	Abfälle	64
C.4.2	Abwässer	64
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	65
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)	65
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	65
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	66
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	66
C.6.2	Eingriffsregelung	67
C.6.3	CEF-Maßnahmen	67
C.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	68
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	68
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	68
C.10	Datengrundlage	69
C.11	Zusammenfassung	69
C.12	Quellenverzeichnis	71
D	Zusammenfassende Erklärung	72
D.1	Einleitung	72
D.2	Ziel des Bebauungsplans	72
D.3	Verfahrensablauf	72
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	74
D.5	Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	75
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	75
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	83
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	87
E	Ausfertigung	88

Bebauungsplan:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer: 1104

Grünordnungsplan:

Schelle Heyse Behr

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB
Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053 - 518
la@schelle-heyse.de

Anlagen:

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Steil Landschaftsplanung, Julia Steil; Berg; 12. Februar 2020; 17 Seiten

Baugrund- und Gründungsgutachten

Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH; München; 20. November 2019; 48 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

Möhler + Partner Ingenieure AG; Bericht Nr. 710-6235-2; München; 16.05.2024; 77 Seiten

Verkehrsuntersuchung

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 04.07.2023; 41 Seiten + Anlagen

Ergänzung Verkehrsgutachten

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 15.07.2022; 9 Seiten

2. Ergänzung Verkehrsgutachten

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 15.07.2022 mit Ergänzungen vom 16.08.2023; 6 Seiten

Zweiter Zusatz Verkehrsuntersuchung

Planungsgesellschaft Stadt-Land- Verkehr GmbH, München; 12.02.2024; 7 Seiten

Entwässerungskonzept

ATM Herbert Marks GmbH, Rottenburg; 06.07.2023; bestehend aus:

- Entwässerungsplan Dach- und Wegeflächen
- Plan Entwässerung Außenanlagen
- Bemessung Rigolen
- Berechnung Regenwasser
- Erläuterungsbericht
- Überflutungsnachweis
- Betrachtungen zu Mulden (28.02.2024)

Bodenschneid- und Stolzenbergstraße

Zusammenfassung Ergebnisse TV-Befahrung, Verkehrs- und Baugrunduntersuchung

Ingenieurbüro iNFRA, Rosenheim; 12.09.2024

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Grundstücke des Planungsgebiets sind im Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstraße“ von 1983 bereits als Sondergebiet für Fremdenverkehr festgesetzt. Bisher fand keine Bebauung auf den Flächen des Sondergebiets statt. Die bisherigen Festsetzungen erscheinen im Detail nicht mehr aktuell und spiegeln nicht mehr vollumfänglich den Planungswillen der Marktgemeinde wider.

Die Planquadrat Stolzenberg GmbH hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beantragt.

Im Bereich des Sondergebietes soll ein „Vitalresort“ mit Gästehaus, Biohotel, Gesundheits- und Naturhäusern sowie eine Tiefgarage entstehen. Die Anlage ist als medizinisches und touristisches Gesamtkonzept konzipiert.

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein differenziertes bauliches Gesamtkonzept vor. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Marktgemeinderats wurde dieses Konzept weiterentwickelt. Insgesamt erscheint es als ein am Ort passendes und für Schliersee bzw. Neuhaus sinnvolles Vorhaben.

Unter Abwägung mit dem Primat der Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 5 BauGB) erscheint die neue Überplanung des bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“ als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ für eine bauliche Nutzung vorgesehen Bereichs mit einer dichteren Bebauung angemessen. Durch das bereits vorliegende Vorhaben ist im Detail die Einbindung in die umgebende Bebauung gesichert.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Schliersee in seiner Sitzung vom 15.09.2020 dem Antrag der Planquadrat Stolzenberg GmbH stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stolzenbergstraße“ nach §12 BauGB beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung, der bestehenden Bebauung der Umgebung sowie der geplanten Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen und kontrollieren zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" besteht bereits Baurecht. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für die Errichtung baulicher Anlagen erweitert werden („Nachverdichtung“).

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, da der Siedlungskörper nicht nach außen in die freie Landschaft erweitert wird.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden keine Flächen für Wald überplant.

Zwar wird der Geltungsbereich aktuell zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt (Weiden von Tieren, Grünland), jedoch handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne nicht um landwirtschaftliche Flächen. Hier wäre durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“ bereits heute eine Bebauung zulässig. Weitere Flächen sind in diesem Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flächen aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht besonders gut für die Landwirtschaft geeignet.

Weitere, besser geeignete Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung (Konversion o.Ä.) stehen in Schliersee, insbesondere in Neuhaus nicht zur Verfügung.

A.4 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“ aus dem Jahr 1983 überplant.

Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ den Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“ komplett.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ aufgehoben werden, oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße“ wieder uneingeschränkt.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee. Es liegt ca. 900 m vom Südufer des Schliersees entfernt. Das Ortszentrum von Schliersee liegt etwa 3,5 km nordöstlich. Der Ortskern von Neuhaus befindet sich ca. 700 m östlich.

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 1409 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 1404/3 (Stolzenbergstraße) und 1411 (Bodenschneidstraße). Die Flurstücke liegen sämtlich in der Gemarkung Schliersee.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Das eigentliche Planungsgebiet wird im Norden und Süden von bestehenden Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung und den dazugehörigen Privatgärten begrenzt. Darüber hinaus sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Stolzenbergstraße und der Bodenschneidstraße Teil des Geltungsbereichs.

Im Westen grenzen ebenfalls Wohngebiete an. Direkt angrenzend an den hier gegenständlichen Geltungsbereich ist jedoch weitgehend keine Bebauung vorhanden oder zulässig.

Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Stolzenbergstraße begrenzt. Jenseits dieser befinden sich weitere Wohnbebauungen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,55 ha. Der Geltungsbereich hat ohne die einbezogenen Straßenverkehrsflächen eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von

ca. 200 m und in Ost-West Richtung von ca. 85 m. Hinzu kommt der noch Norden ca. 300 m ausgreifende Verlauf der Bodenschneidstraße.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst nur Teilflächen der FlSt.-Nr. 1409 (ca. 1,2 ha). Der Bereich der Stolzenbergstraße und der Bodenschneidstraße (Teilflächen FlSt.-Nrn. 1404/3, 1411 und 1409) wird nach §12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schliersee mit dem Ortsteil Neuhaus südlich des Mittelzentrums Miesbach/Hausham im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Süden befindet sich die Landesgrenze zu Österreich.

Für die Region 17 (Oberland) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 % bis 2020 bzw. 0,1% bis 2030 vorausberechnet.

Der Geltungsbereich ist im Alpenplan als Zone A gekennzeichnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

→ Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur

1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur

1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale

Regionalplan 17

Der Markt Schliersee ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Oberland (17) als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Sämtliche angrenzende Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand eines Landschaftsschutzgebietes. Die angrenzenden Flächen im Süden sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Oberland sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 1 (G): Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. (...)
→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*
- B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
→ *Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale*
- B II 1.2 (G): Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
→ *Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und an die Umgebung angepasste Bauweise nahe eines leistungsfähigen ÖPNV-Anschlusses*

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Vormaliger Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (Umgriff Vorhabenplan) (schwarz) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet war im vormals rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden, Westen und einem schmalen Streifen im Osten als Grünfläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Im Süden war ein schmaler Streifen noch als allgemeines Wohngebiet verzeichnet.

Der Bereich der Stolzenbergstraße und der Bodenschneidstraße war bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde jedoch im Parallelverfahren mit dem hier gegenständlichen Verfahren im Rahmen der 42. Änderung angepasst. Die Änderung wurde am 24.01.2023 vom Marktgemeinderat festgestellt, mit Bescheid vom 06.06.2023 vom Landratsamt Miesbach genehmigt und am 21.08.2023 bekanntgemacht. Die Änderung ist damit rechtskräftig.

Somit ist der Geltungsbereich nun vollumfänglich als Sonderbaufläche Fremdenverkehr bzw. im Bereich der Straßen als „Straßen Wege“ dargestellt.

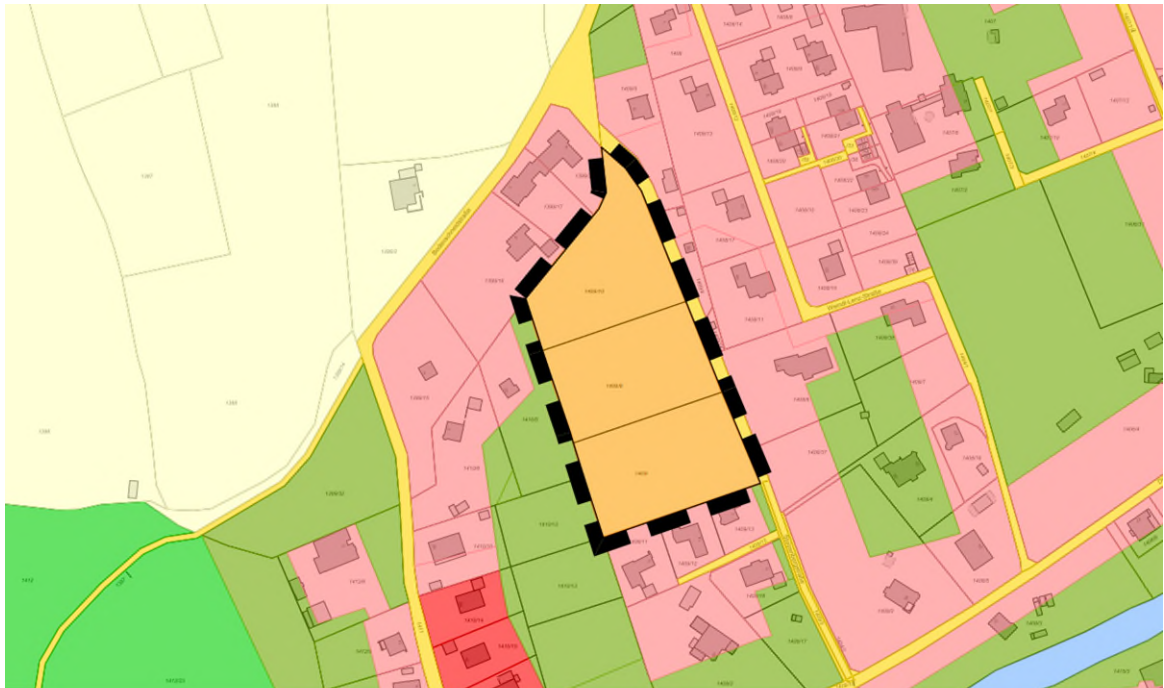


Abbildung 3: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (Umgriff Vorhabenplan) (schwarz) - ohne Maßstab!

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind als Grünfläche dargestellt. Die nördlich, südlich und östlich (jenseits der Straßenverkehrsfläche) angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden sind die jenseits der Bodenschneidstraße angrenzenden Flächen, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzung. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist somit genügt.

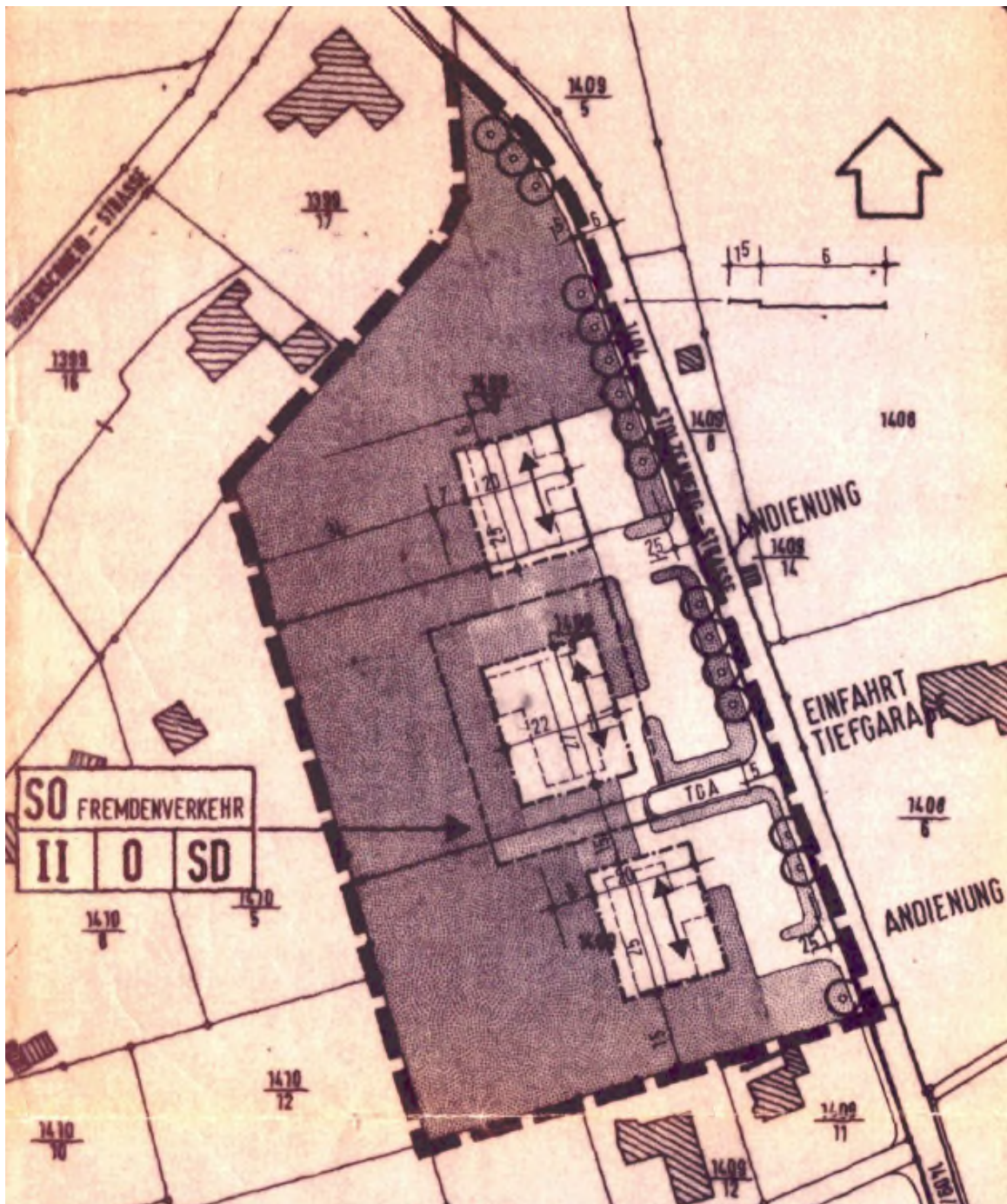
Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" - ohne Maßstab!

Planungsgebiet:

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr.15.1 „Stolzenbergstraße“ ist heute bereits durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Schliersee Ortsteil Neuhaus - Teilgebiet Stolzenbergstraße" überplant. Dieser setzt ein Sondergebiet für Fremdenverkehr fest. In dem Sondergebiet sind nur dem Fremdenverkehr dienende Einrichtungen wie Pensionen und Hotels zulässig. Beherbergungsbetriebe müssen eine an übliches Urlaubsverhalten orientierte, ständig wechselnde Belegung haben. Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) darf nicht begründet werden.

Abgerückt von der Stolzenbergstraße sind drei Bauräume mit zwei Mal 20 x 25 m und 22 x 27 m festgesetzt. Zwischen den Bauräumen und der Straße sind umfängliche Parkplatzflächen vorgesehen. Unter dem zentralen Gebäude ist eine Tiefgarage festgesetzt.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,15 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Entlang der Stolzenbergstraße ist eine Reihe von Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Bereiche westlich und nördlich der Bauräume sind großflächig als private Grünflächen festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhen sind in allen Bauräumen auf maximal 6,5 m beschränkt, wobei die Traufhöhe talseitig an der Außenwand vom natürlichen Gelände, bis Oberkante Pfette gemessen wird. Darüber hinaus sind u. a. Festsetzungen zu Dächern, der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, der Grüngestaltung und dem Immissionsschutz getroffen.

Die im nun gegenständlichen Bebauungsplanumgriff enthaltenen Straßen sind bisher nicht durch einen Bebauungsplan geregelt.

Umgebung

Die westlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 22 „Bodenschneidstraße“ aus dem Jahr 1985 überplant. Der gesamte Geltungsbereich ist als Reines Wohngebiet festgesetzt, wobei der direkt westlich an den hier gegenständliche Planungsbereich angrenzende Bereich keine Bauräume aufweist. Hier sind diverse zu erhaltende Bäume festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich die festgesetzten Bauräume weiter westlich entlang der Bodenschneidstraße.

Südlich sind relativ nahe am hier gegenständlichen Bebauungsplan drei heterogene Bauräume festgesetzt. Im Norden befinden sich zwei Bauräume wobei der östliche relativ groß ist und mehrere Gebäude umschließt. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m (OK Gelände, tiefster Punkt bis OK Fußpfette über der Außenwand) zulässig. Es ist eine maximale GRZ von 0,1 und eine maximale GFZ von 0,2 zulässig.

Darüber hinaus sind eine offene Bauweise, eine Beschränkung auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Regelungen zur baulichen Gestaltung, Einfriedungen, Garagen und Stellplätzen, Antennen und der Grünordnung festgesetzt.

Westlich der Stolzenbergstraße ist im südlichen Bereich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47 „Stolzenbergstraße – Ost“ Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist ausschließlich über Baugrenzen und Baulinien definiert. In diesem Rahmen, ist angrenzend an die Stolzenbergstraße, eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus sind noch einige Einzelfestsetzungen zu Nebenanlagen und der baulichen Gestaltung der Gebäude getroffen.

Der nördliche Bereich, östlich der Stolzenbergstraße ist im Rahmen einer Einbeziehungssatzung geregelt. Auch hier ist eine lockere Einzelhausbebauung geregelt. Die zulässigen Arten der Nutzung ergeben sich aus §34 BauGB. Aufgrund der Umgebung wird auch hier eine Wohnbebauung im Vordergrund stehen.

Gemeindliche Satzungen

Im Planungsgebiet sind vor allem folgende Satzungen der Gemeinde Schliersee von Belang:

- Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Markt Schliersee vom 07.07.2016
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen des Markt Schliersee vom 23.02.2021
- Satzung des Marktes Schliersee über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung -WaS) vom 17.07.2017, geändert mit Satzung vom 15.04.2019

Das Datum stellt hier jedoch lediglich den bei Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Stand dar. Es gilt jeweils der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültige Stand.

Darüber hinaus gilt in Schliersee die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Solaranlagen im Markt Schliersee“ vom 22.03.2023. Nach §1 Abs. 2 gilt diese Satzung jedoch nicht für „besondere Bauten wie öffentliche Gebäude, Kliniken, Altenheime, Kirschen, Sportanlagen, Tankstellen und vergleichbare Gebäude sowie gewerbliche Anlagen mit besonderen Anforderungen.“. Somit gilt die Satzung für das Vorhaben nicht direkt. Sie kann dennoch Anhaltspunkte für eine ortsbildverträgliche Gestaltung liefern.

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist heute unbebaut. Es besteht eine artenarme Wiese (Biotoptyp G211 – mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland). Diese wird als Weide und Grünland genutzt.

Am westlichen Rand der Fläche befinden sich Baumbestand. Es handelt sich um eine Linde (*Tilia spec.*) und einen Spitzahorn (*Acer platanoides*). Direkt an der Grundstücksgrenze befinden sich einige Thujen (*Thuja spec.*).

Weitere Laub- und Nadelgehölze stehen im direkten Anschluss an die Grundstücksgrenze auf den Nachbargrundstücken im Norden, Westen und Süden. Deren Kronenbereich reicht zum Teil mehrere Meter in den Vorhabenbereich hinein.

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich die Stolzenbergstraße. Es handelt sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne abgesetzte Gehbahnen. Diese Straßenfläche weist dabei weitgehend eine Breite von ca. 4,7 – 4,9 m auf. Lediglich im äußersten Süden des Geltungsbereichs verjüngt sie sich auf ca. 4,2 m. Weiter ist ein ca. 300 m langer Abschnitt der Bodenschneidstraße zwischen der Stolzenbergstraße und der Einmündung in die Wendelsteinstraße in den Geltungsbereich mit Einbezogen. Bei der Bodenschneidstraße handelt es sich in diesem Bereich um eine Mischverkehrsfläche mit einer befestigten Fahrbahnbreite von ca. 4,7 m.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig um bis zu ca. 13 m an. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 819,3 m ü. NHN. Der höchste Punkt liegt im Südwesten bei ca. 832,0 m ü. NHN. Der einbezogene Bereich der Straße beginnt im Bereich der Einmündung der Wendelsteinstraße auf 803,0 m ü. NHN und steigt bis zum eigentlichen Planungsgebiet an.

Zusätzlich weist das Gebiet ein Gefälle von Westen nach Osten zur Stolzenbergstraße hin auf. Dies beträgt im Norden ca. 3 m, im Süden ca. 5 m. Entlang der Stolzenbergstraße gibt es durchgehend eine Böschung von ca. 50 - 80 cm wobei die Straße unter dem Vorhabenbereich liegt.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes grenzen, entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 22 „Bodenschneidstraße“ drei Wohngebäude an. Die beiden östlichen Wohngebäude sind hier zusammengebaut und bilden eine Gesamttagglomeration von ca. 40 m Länge. Die Flächen um die Häuser sind intensiv gärtnerisch genutzt. Besonders östlich besteht zum Planungsgebiet hin umfänglicher Baum und Strauchbestand.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Wohnbauflächen. Direkt an den hier gegenständlichen Geltungsbereich angrenzenden sind diese jedoch im nördlichen Bereich durch umfänglichen Baumbestand geprägt. Die nächsten Gebäude befinden sich hier ca. 17 m weiter westlich. Es handelt sich um kleinteilige Einfamilienhäuser.

Weiter südlich befinden sich jenseits eines Strauchsaums, ausgeräumte Wiesenflächen. Die Bebauung mit größeren Wohngebäuden orientiert sich hier an der Bodenschneidstraße und hält einen Abstand zum hier gegenständlichen Geltungsbereich von ca. 60 m ein. Südlich des Planungsumgriffs grenzen drei kleinere, heterogene Wohngebäude an. Die umgebenden Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt. An der Grenze des Geltungsbereichs befinden sich hier zum Teil größere Laub- und Nadelbäume. Östlich, jenseits der Stolzenbergstraße befinden sich ca. 20 m von der Straße zurückgesetzte, größere Wohngebäude (Einfamilienhäuser). Im nördlichen Bereich befinden sich direkt an der Straße einige kleinere Gebäude.

Sämtliche Gebäude der Umgebung weisen Satteldächer mit Ziegeldeckung auf.

Im weiteren Umfeld entwickelt sich Richtung Süden, Osten und Westen der Ortsteil Neuhaus mit einer lockeren, relativ kleinteiligen Bebauungsstruktur. Im Nordosten und Richtung Osten und Süden wird diese Struktur teilweise durch größere Gebäudeagglomerationen und höhere Gebäude durchsetzt (z.B. Beherbergungsstätten westlich der Brecherspitzstraße, St. Elisabeth-Heim, Jugendhaus Josefstal).

Richtung Norden, jenseits der Bodenschneidstraße in ca. 70 m Entfernung vom Planungsgebiet schließt die freie Landschaft mit intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland an. Die Flur wird durch die Bahnlinie Holzkirchen-Bayrischzell weiter nördlich durchtrennt. Dahinter liegt am Ufer des Schliersees der Ortsteil Fischhausen.

Verkehr und Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Der Geltungsbereich inkludiert entlang seiner kompletten östlichen Seite die Stolzenbergstraße. Hier handelt es sich um eine untergeordnete Erschließungsstraße ohne Gehbahnen. Sie weist im hier gegenständlichen Bereich eine Fahrbahnbreite von ca. 4,7 – 4,9 m. Im nördlichen Bereich der Kurve weitet sie sich auf ca. 5,4 m auf, ganz im Süden verjüngt sie sich auf ca. 4,2 m.

Das Straßengrundstück ist dabei breiter als die heute vorhandene Fahrbahn. Dieses hat eine Breite von ca. 5,4 m im Süden und 6,7 m im Norden. Im Bereich der Kurve im Norden weitet es sich weiter auf.

Im Anschluss nach Süden verschmälert sich die Stolzenbergstraße auf eine Fahrbahnbreite von ca. 4,2 m. Hier besteht in ca. 90 m Anschluss auf die Dürnbachstraße und über diese im Osten auf die Neuhauser Straße (B307). Aufgrund der schmalen Fahrbahnbreiten, insbesondere im Kreuzungsbereich mit der Dürnbachstraße, ist diese Verbindung jedoch nur untergeordnet zu Erschließungszwecken geeignet. Darüber hinaus gibt es seitens der Gemeinde Überlegungen die Dürnbachstraße in ihrem östlichen Bereich zu einer Einbahnstraße umzuwidmen, welche hier kein Ausfahren auf die Josefstaler Straße ermöglicht.

Richtung Norden mündet die Stolzenbergstraße auf die ebenfalls im nördlichen Teilabschnitt im Geltungsbereich befindliche Bodenschneidstraße. Deren Grundstück weist durchgängig eine

Breite von ca. 6,0 m auf. Die Fahrbahn der Bodenschneidstraße hat hier heute eine Breite von ca. 4,7 m.

Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs mündet die Bodenschneidstraße auf die Wendelsteinstraße. Diese ist gegenüber der Bodenschneidstraße und Stolzenbergstraße breiter ausgebaut und mündet im Bereich des Bahnhofs in die Neuhauser Straße (B307).

Über die B307 besteht von hier nach Süden Anschluss zum Ortszentrum Neuhaus. Nach Norden führt die B307 zum Hauptort Schliersee und von dort weiter Richtung Miesbach und zur BAB A8. Somit besteht Anschluss zum übergeordneten Verkehrssystem.

Die gesamte Verkehrssituation einschließlich dem Ausbauzustand der Straßen, deren aktueller Belastung und deren Leistungsfähigkeit, wurde im Rahmen eines Gutachtens durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südwestlich des Bahnhofs Fischhausen-Neuhaus. Von hier bestehen stündlich Anschlüsse Richtung Bayrischzell und München. Am Bahnhof befindet sich auch die nächste Bushaltestelle mit Verbindungen Richtung Schliersee, Spitzingsee und Neuhaus.

Sonstige Infrastrukturen

Das Umfeld des Planungsgebietes wird bereits baulich genutzt. In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien, wie Strom, Wasser, Telekommunikation etc. sowie eine leistungsfähige Kanalisation (Schmutzwasser) vor.

Soweit nötig ist deren Ausbau mit angemessenem Aufwand möglich.

In Teilbereichen liegt der in der Stolzenbergstraße verlaufende Kanal westlich des Straßengrundstücks im Vorhabenbereich.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs jedoch in diesem, verläuft der Abwasserkanal der FSt.-Nrn. 1410/8 und 1410/5 zur Stolzenbergstraße und in den dort befindlichen Kanal. Diese Leitung ist bereits im Grundbuch per Dienstbarkeit gesichert.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs kreuzt eine Telekommunikationslinie den Vorhabenbereich von der Stolzenbergstraße in Richtung der nordwestlich gelegenen Grundstücke. Dieser Leitungsverlauf ist nicht durch Dienstbarkeit gesichert.

A.5.5 Brandbekämpfung

Aktuell liegen Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Stolzenbergstraße) entfernt.

Dem folgend sind im Rahmen der Planung ggf. neue Verkehrsflächen oder Feuerwehruzufahrten erforderlich.

In der Stolzenbergstraße liegt eine Wasserversorgung vor. Diese kann ggf. durch Hydranten ergänzt werden.

A.5.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Denkmäler, Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble.

Das nächste Denkmal liegt in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet, in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um das Landhaus von Hertlein, ein Baudenkmal (D-1-82-131-57) mit Flachsatteldachbau in Heimatstilformen mit Blockbau-Obergeschoss, Eckerker, giebelseitigen Balusterlauben, Glockenstuhl und reicher Bemalung, von Friedrich von Thiersch, 1912.

Das Denkmal hat jedoch weder funktional noch optisch eine Verbindung zum Planungsgebiet und ist durch diverse andere Gebäude von diesem getrennt.

A.5.7 Naturraum

Gemäß der naturräumlichen Einteilung Bayerns (Meynen & Schmitthüsen, 1953) befindet sich das Planungsgebiet im Naturraum Schwäbisch Oberbayerische Voralpen (02), Haupteinheit Mangfallgebirge (025), Untereinheit 025-13 Bayrischzell und damit in der alpinen biogeographischen Region.

A.5.8 Landschaftsschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets lag vormals im Gesamtumgriff des Landschaftsschutzgebietes LSG-00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ erlassen 1955.

Dieses Landschaftsschutzgebiet wurde jedoch durch den Landkreis Miesbach am 14.12.2022 aufgehoben. Mit gleichem Datum wurde die Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach“ erlassen. Diese erfasst jedoch den hier gegenständlichen Geltungsbereich nichtmehr.

A.5.9 Sonstige Schutzgebiete und Biotopkartierung

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Biotope. Biotopkartierte Flächen befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 500 m westlich vom Planungsgebiet. Diese stehen weder funktional noch räumlich in direkter Verbindung zum Planungsgebiet.

Weitere Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Nationalsparks, Ökokatasterflächen etc.) sind nicht vorhanden.

A.5.10 Arten- und Biotopschutzprogramm

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schwerpunktgebiet. Es sind demnach keine Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Planung zu beachten.

A.5.11 Boden

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Planungsgebiet durch die Grundbauingenieure VBI GmbH im November 2019 ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Nach der geologischen Karte von Bayern M 1:25.000, Blatt Nr. 8237 Miesbach, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, München 1968, liegt das Baugelände im Bereich eines holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs. Der Schwemmkegel wird überwiegend aus karbonatischen Kiesen aufgebaut. Diese werden von in der Trias sedimentierten Festgestein, dem Hauptdolomit, unterlagert.

Bodenaufbau

In dem Bodengutachten wurde unter einer ca. 0,1 m – 0,2 m starken Mutterbodenschicht bis zur Endtiefe der Erkundung von ca. 10 m unter Geländeoberkante (GOK) Kies, sandig, schwach bis stark schluffig, bis schluffig steinig, erkundet. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen.

Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist der anstehende Kies als tragfähig einzustufen. So wurde festgestellt, dass überwiegend günstige Baugrundverhältnisse vorliegen. Dem folgend ist das Grundstück mit angemessenem Gründungsaufwand bebaubar.

Sickerfähigkeit

Die Versickerung kann aufgrund der vorherrschenden anstehenden Kiesböden, die eine hohe Durchlässigkeit aufweisen, als gut eingestuft werden. Eine besondere Wahrscheinlichkeit für Schichtwasserhorizonte oder Staunässe besteht somit nicht.

A.5.12 Grundwasser

Im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachtens wurde kein Grundwasser bis zu einer Endtiefe von 10 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der ausgeprägten Morphologie ist bis zur geplanten Gründungskote nicht mit Grundwasser zu rechnen. Ein ausgeprägter Grundwasserspiegel ist erst bei einer Kote, die dem mittleren Seewasserstand des Schliersees entspricht, zu erwarten. Der mittlere Seewasserstand beträgt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim ca. 776,80 m ü. NHN. Somit ist im Planungsgebiet mit Grundwasserständen von ca. 40 – 50 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

A.5.13 Gewässer

Im Planungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 1.000 m nördlich befindet sich der Schliersee. Sein Wasserspiegel liegt ca. 40 m unter dem Gelände des Planungsgebiets an seiner Nordseite.

Etwa 200 m südlich des Planungsgebietes verläuft der Wildbach Dürnbach. Nördlich verläuft der vom Westerberg kommende und im Siedlungsbereich verrohrte Heukreutgraben, parallel zur Bodenschneidstraße in ca. 40 m Entfernung. Im Bereich der Einmündung der Stolzenbergstraße in die Bodenschneidstraße verläuft dieser Bach teilweise oberirdisch. Weiter nördlich verläuft der Graben westlich der Bodenschneidstraße ebenfalls an der Oberfläche. Der Graben verläuft jeweils mindestens 3 m unterhalb des Geltungsbereichs.

Der Planungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) weder in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ100 noch HQ extrem. Dennoch können, insbesondere lokale, temporäre Überschwemmungen in Verbindung mit Starkregenereignissen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem Schliersee-Dürnbach-Aurachgebiet liegt das Planungsgebiet wie weite Teile der Umgebung in einem wassersensiblen Bereich.

A.5.14 Starkregenereignisse

Im alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Im Planungsgebiet besteht vor allem eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

Die Gefahren für statische Hochwässer werden jedoch durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage relativiert. Auch die Gefahr durch hoch anstehendes Grundwasser und Stauwasserhorizonte ist im Rahmen der Bodenbeschaffenheit als moderat anzusehen.

Somit sollten, vor allem im Hinblick auf den erhöhten Oberflächenabfluss, besondere bauliche Vorkehrungen gegen Schäden durch Hochwasser (Oberflächenabfluss) berücksichtigt werden. Diese sind dem Satzungstext als Hinweis beigelegt.

A.5.15 Vorbelastungen

Altlasten

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Abudis, Stand: Juli 2022) sind keine Altlasten für den Planungsbereich verzeichnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Im Rahmen des durchgeführten Bodengutachtens wurden keine Altlasten erkundet.

Emissionen und Immissionen

Anlagenlärm

Im Norden, Osten, Westen und Süden schließen lediglich Wohnnutzungen im Rahmen Reiner und Allgemeiner Wohngebiete an. Hier ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Die nächsten gewerblichen Nutzungen liegen im Bereich des Bahnhofs ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung ist hier nicht mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Weiter liegen zwischen dem Planungsgebiet und diesen gewerblichen Nutzungen, Wohngebiete, welche die möglichen Emissionen der Gewerbegebiete bereits auf ein für das geplante Sondergebiet unschädliches Maß einschränken.

Sämtliche Wohnbebauungen der Umgebung sind relevante Immissionsorte. Es sind die entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm einzuhalten.

Verkehrslärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke Schliersee-Bayrischzell. Ca. 450 m östlich verläuft die Bundesstraße B307. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäude ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmission auf das Planungsgebiet zu rechnen.

Im Zuge der Planung wurde durch Möhler + Partner Ingenieure AG ein Lärmgutachten erarbeitet, welches sowohl die Immissionen im Planungsgebiet sowie dessen zu erwartende Emissionen beurteilt (siehe auch Ziffer B.7). Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Gerüche

Der nächste landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 550 m nordwestlich des Planungsgebiets.

Aufgrund der großen Entfernung ist von keinen, die Nutzung infrage stellenden Geruchsbelastungen auszugehen.

Belastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen

Durch die Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirtschaft im Nordwesten, am nördlichen Siedlungsrand von Neuhaus, in ca. 70 m Entfernung zum geplanten Sondergebiet „Fremdenverkehr“, kann es durch die Bewirtschaftung dieser Flächen zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen, ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ ortsplanerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Fremdenverkehrsvorhabens mit ergänzenden medizinischen Nutzungen
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Neuhaus
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes
- Einbindung des Vorhabens in die Topographie in Abwägung mit den geplanten Funktionen

Grünordnerische Ziele

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung
- Erhaltung der Bestandsbäume

B.2 Vorhaben

Es soll ein touristisches Gesamtensemble mit zwei unterschiedlichen Beherbergungskategorien entstehen. Diese Anlagen werden durch ein sogenanntes „Gesundhaus“ ergänzt. Die Hotelnutzungen sollen so durch Angebote aus dem medizinischen / therapeutischen Segment ergänzt werden.

Es sind drei unterschiedliche Beherbergungskonzepte vorgesehen. Im südlichen Teil entlang der Stolzenbergstraße befindet sich das „Gästehaus“ hier handelt es sich um ein Angebot aus dem 2-3 Sterne Segment (39 Zimmer, 84 Betten). Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsbereich und ein Frühstücksraum. Der Frühstücksraum ist ausschließlich den Beherbergungsgästen der Gesamtanlage vorbehalten. Angrenzend an diesen Frühstücksraum ist nach Westen eine Freischankbereich (Nutzung max. 6:00 – 22:00 Uhr) vorgesehen. Auch dieser ist den Gästen des Beherbergungsensembles vorbehalten.

Über eine gemeinsame Lobby mit dem „Gästehaus“ verbunden, befindet sich westlich von der Straße abgerückt das „Biohotel“. Hier handelt es sich um ein Angebot aus dem 3 - 4 Sterne Segment mit 42 Zimmern (80 Betten). Im Erdgeschoss ist ein Restaurant mit bis zu 130 Sitzplätzen und einer Freischankfläche Richtung Norden ergänzt. Die Freischankfläche mit bis zu 60 Sitzplätzen wird nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr genutzt. Dieser Freibereich wird jedoch nur alternativ zu den Sitzplätzen innen genutzt, so dass insgesamt eine Gästekapazität von 130 Gästen im Restaurant mit Freibereich nicht überschritten wird. Das Restaurant und die Freischankfläche sind auch externen Gästen zugänglich. Zusätzlich wird das Angebot durch einen Spa-Bereich mit einer Fläche von ca. 400 m² ergänzt (nur für Beherbergungsgäste). Der Spa-Bereich verfügt über einen nur von 6:00 – 22:00 Uhr geöffneten Saunahof (Freibereich).

Weiter nördlich befinden sich ebenfalls von der Straße abgerückt 4 „Naturhäuser“, diese weisen jeweils drei Zimmer auf (insgesamt 12 Zimmer mit 24 Betten). Die Zimmer haben jeweils Terrassen, deren Nutzung jedoch auf den Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr beschränkt ist.

Im Nordosten befindet sich das „Gesundhaus“. Dieses beherbergt die, das Hotelkonzept ergänzenden Nutzungen aus dem Bereich der Gesundheitsförderung (Bewegungsraum (Yoga, Zumba, Meditation, etc., Seminarraum und Kochschule (Kochkurse für Hotelgäste)) und Praxisräumen für Heilberufe (4 Praxen; z.B. Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten etc.). Diese ergänzenden Nutzungen sind dabei mit Ausnahme der Praxisräume wiederum den Gästen des

Beherbergungsbetriebs vorbehalten. Die Nutzung dieser Funktionen ist auf den Tagzeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr beschränkt. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Wohnungen für Mitarbeiter bzw. den Betriebsinhaber.

Die Gebäude gruppieren sich um einen „Naturteich“ mit Flachwasser bzw. Schilfbereichen. Der Teich ist in eine größere, nördliche und eine kleinere südliche Wasserfläche aufgeteilt. Diese liegen auf unterschiedlichen Höhenniveaus und sind durch einen Bachlauf verbunden. Die nördliche Wasserfläche ist auch zum Schwimmen vorgesehen.

Es sind insgesamt 87 PKW-Stellplätze und min. 20 Fahrradstellplätze vorgesehen. 58 PKW-Stellplätze befinden sich in einer zwischen „Gästehaus“ und „Biohotel“ befindlichen Tiefgarage. 10 Stellplätze sind in einem Carport im südlichen Abschluss des Hofes zwischen diesen beiden Gebäuden vorgesehen. Die übrigen Stellplätze befinden sich entlang der Stolzenbergstraße nördlich des „Gästehauses“ und im Bereich des „Gesundhauses“. Diese oberirdischen Stellplätze werden jedoch nur im Zeitraum von 6:00 – 22:00 Uhr genutzt.

Zum Betrieb des Beherbergungsensembles ist von je 20 Mitarbeitern je Schicht auszugehen. Die Zimmerreinigung erfolgt zuzüglich durch bis zu 12 Mitarbeiter externer Dienstleister in der Tagzeit. Hinzu kommen die Mitarbeiter in den Praxisräumen. Hier ist mit bis zu vier Mitarbeitern je Praxis (insgesamt 16 Mitarbeiter) zu rechnen.

Die An- und Ablieferung, sowie Müllentsorgung erfolgt über die Tiefgarage, den Tiefgaragenrampenbereich und den südlich gelegenen Innenhof. Anlieferungen außerhalb der Tagzeiten (6:00 – 22:00 Uhr) erfolgen ausschließlich über die Tiefgarage.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird, das heute homogen nach Norden fallende Gelände im Bereich zwischen den Gebäuden terrassiert. Ein weiterer größerer Geländeeinschnitt erfolgt im Bereich der Wasserflächen. Im Übrigen wird das Gelände in seinen Grundzügen erhalten.

Die Architektur des Vorhabens ist geprägt durch ruhige rechteckige Baukörper mit Satteldächern. Lediglich das „Biohotel“ und das „Gästehaus“ sind durch einen in das Gelände eingebundenen Gebäudeteil mit Flachdach (Innenhof) verbunden. Das Erscheinungsbild der Gebäude ist durch Putzflächen in den Erdgeschossen und Holzfassaden in den Obergeschossen geprägt. Die Fassaden der „Naturhäuser“ sind in allen Geschossen aus Holz.

Insgesamt entsteht so ein Beherbergungsbetrieb mit 93 Zimmern (188 Betten) und flankierenden Nutzungen. Vor dem Hintergrund des Rückgangs der Hotelbetten in Schliersee von ca. 5.700 Betten 2006 auf aktuell etwa 4.300 Betten erscheint ein Projekt dieser Größenordnung in Neuhaus als Ergänzung der touristischen Infrastruktur insgesamt sinnvoll und angemessen. Die Diversifizierung und Ergänzung des Angebots durch unterschiedliche Beherbergungskategorien und gesundheitliche Angebote führt zu einem flexiblen und auf zukünftige Marktschwankungen gut vorbereitetem Gesamtkonzept. Darüber hinaus fügt sich dies gut in die vom Markt Schliersee angestrebte Ausrichtung des örtlichen Tourismus ein.

Das Gebäudeensemble wird mit einer Holzhackschnitzelheizung mit Wärme versorgt. Diese wird durch einen unterirdischen Hackschnitzesbunker angedient. Hier erfolgt die Anlieferung bis zu 12 mal jährlich. Zusätzliche Energie wird durch Photovoltaikanlagen auf dem "Gesundhaus" und dem "Gästehaus" erzeugt.

Im Zuge der Errichtung des Gebäudes wird die Stolzenbergstraße in Teilen durch eine Ausweichstelle verbreitert. Auch die Bodenschneidstraße wird in ihrem Abschnitt zwischen Stolzenbergstraße und Wendelsteinstraße in Teilen verbreitert und durch eine Ausweichstelle ergänzt.

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Architektur/Städtebau:

Im Süden bilden die zueinander verdrehten Baukörper des „Gästehaus“ und des „Biohotels“ gemeinsam mit einem den Geländesprung vermittelnden „Carport“ ein hofartiges Ensemble.

Das „Gästehaus“ richtet sich dabei an der Stolzenbergstraße aus. Beide Gebäude orientieren sich hinsichtlich der Länge (ca. 50 – 55 m) an den landwirtschaftlichen Gebäuden (z.B. landwirtschaftliche Hofstellen nördlich der Bahnlinie) bzw. Hotelgebäuden (Jugendhaus Josefstal) der weiteren Umgebung und stellen somit bewusst einen Maßstabssprung gegenüber der direkten Nachbarschaft dar. Dieses Nebeneinander von kleineren Wohngebäuden und größeren Ensembles anderer Nutzung ist für Neuhausen durchaus typisch (vgl. Jugendhaus Josefstal, St. Elisabeth Heim, Beherbergungsstätten westlich der Brecherspitzstraße etc.).

Die Längsseite der Gebäude orientiert sich dabei entlang des Hanges. Dies sorgt zum einen für die Aufrechterhaltung von Durchblicken in Richtung Schliersee für die südlich angrenzende Bebauung, zum anderen entsteht so an den jeweiligen Giebelseiten eine unterschiedliche Geschossigkeit. Durch die sich im Gesamtortsbild den Hang hinauf staffelnden Gebäude, fügen sich die Gebäude so trotz ihrer Geschossigkeit in die Höhengestaltung der Umgebung ein.

Das „Gästehaus“ an der Stolzenbergstraße weist nach Süden zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Nach Norden vermittelt es einen Geländesprung. Somit sind hier drei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses vorhanden.

Das „Biohotel“ weist im Süden ebenfalls zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf. Zum Hof zwischen den beiden Hotelbauten folgt ein Geländesprung. Hier weist das Gebäude wie auch nach Norden drei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses auf.

Das weiter nördlich entlang der Stolzenbergstraße befindliche „Gesundhaus“ weist zwei Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses (mit Kniestock) auf. Mit einer Länge von ca. 26 m fügt sich dieses Gebäude weitgehend in die Körnigkeit der Umgebung ein.

Westlich, jenseits des Teichs staffeln sich vier kleinere Gebäude (Naturhäuser) mit einer Grundfläche von je ca. 95 m² die Topographie hinauf. Diese sind mit einem Geschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss geplant.

Die Haupteinschließung erfolgt zwischen „Gesundhaus“ und „Gästehaus“. In diesem Bereich sind auch oberirdische Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Der Haupteingang befindet sich in eine Geländestufe eingebunden, zwischen „Gästehaus“ und „Biohotel“. Weiter südlich erfolgt entlang des „Gästehauses“ die Einfahrt in die Tiefgarage. Ganz im Süden besteht die Zufahrt zum südlichen Hof. Hier befinden sich weitere Stellplätze in einem Carport sowie die Anlieferung für das „Biohotel“.

Grünordnung:

Zentrales Element der Freianlagen ist der Teich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Insbesondere durch die mit Schilf bewachsenen Flachwasserzonen, stellt er auch visuell ein Grünelement dar. Richtung Stolzenbergstraße sind Stellplätze und Gebäude durch umfängliche Baumpflanzungen in eine landschaftliche Parkstruktur eingebunden. Westlich des Teichs sind Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen vorgesehen.

Im Bereich des Eingangs, direkt zwischen den beiden Gebäuden des Biohotels und des Gästehauses erfolgt eine Terrassierung des Geländes durch niedrige, bepflanzte Stützmauern. An der westlichen Grundstücksgrenze bestehen zwei größere Bestandsbäume. Diese werden erhalten. Auch die entlang der Grundgrenzen vorhandenen Sträucher sowie die über das Planungsgebiet ragenden Kronenbereiche von Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches werden ebenfalls erhalten.

Der südliche, weiter oben gelegene Hof weist ein weniger grünes Gepräge auf. Die Hofflächen werden hier von Einzelbäumen überstanden.

Weiter südlich am Rand des Geltungsbereiches sind Wiesenflächen mit Einzelbäumen vorgesehen.

Entlang der Straße sind diverse Baumpflanzungen geplant, um den Bereich gut in die Umgebung einzubinden.

Insgesamt soll ein, unter Abwägung mit der Nutzung möglichst natürlicher, landschaftlicher Charakter mit heimischen Pflanzen entstehen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Gesundheit“ festgesetzt. Dies entspricht in weiten Teilen den Festsetzungen des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Schliersee Ortsteil Neuhaus – Teilgebiet Stolzenbergstraße“. Lediglich das Thema Gesundheit wird neu am Standort etabliert, um die touristische Nutzung weiter ergänzen zu können.

Das Planungsgebiet soll entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben einer touristischen Nutzung als Hotel mit flankierenden Nutzungen zugeführt werden und so die in Neuhaus und Schliersee vorhandene touristische Infrastruktur ergänzen und bereichern. Im Rahmen der Baugebiete nach §2 bis §9 BauNVO wäre dies zwar auch möglich, jedoch könnte, vor allem vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Umgebung das Vorhaben nicht hinreichend eingegrenzt werden. Dem folgend ist zur Wahrung der gemeindlichen Planungsziele ein Sondergebiet festgesetzt.

Primäres Ziel ist die Unterbringung von Beherbergungsstätten. Um eine langfristig funktionsfähige und zeitgemäße Beherbergungsnutzung mit einem stimmigen Gesamtkonzept zu ermöglichen, sind Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb zulässig. Insbesondere dürfen diese Nutzungen nur durch die Gäste der Beherbergungsstätte genutzt werden.

Der Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb und die Beschränkung der Nutzung auf dessen Gäste soll dazu dienen, keine externen Einrichtungen zu ermöglichen, welche in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten Hotelnutzungen steht und überdies zusätzlichen Verkehr anziehen.

Der gleichen Intention, eines stimmigen Gesamtkonzepts folgend, sind auch Schank- und Speisewirtschaften im funktionalen Zusammenhang mit im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieben zulässig. Diese dürfen auch durch externe Gäste genutzt werden. Die entsprechend daraus entstehenden Verkehrsaufkommen sind im Rahmen des zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Ein besonderes Merkmal des hier gegenständlichen Vorhabens ist die Verbindung von Hotelnutzungen mit ergänzenden gesundheitlichen Angeboten. Somit sind Räume und Praxen für medizinische und therapeutische Betreuung und Versorgung immanenter Bestandteil des Gesamtkonzepts. Hier besteht keine Beschränkung auf eine direkte Verbindung mit dem Hotelbetrieb, um ein möglichst breites Angebot bieten zu können und gleichzeitig auch ein Partizipieren der Wohnbevölkerung zu ermöglichen.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser „Hauptnutzungen“ sind zusätzliche dienende Funktionen notwendig. Um sicherzustellen, dass diese auch in ihrer Dimension der „Hauptnutzung“ dienen und nicht selbst den Bereich prägen, müssen diese den „Hauptnutzungen“ in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein und in funktionalem Zusammenhang mit diesen stehen.

Somit sind Verwaltungsnutzungen, Neben-, Technik- und Serviceräume zulässig. Aufgrund der speziellen Personalsituation und Arbeitszeiten im Beherbergungsgewerbe sind zusätzlich Wohnungen für Mitarbeiter und Betriebsinhaber bis zu einer Gesamtgeschossfläche von 270 m² zulässig. Durch die Flächenbeschränkung sollen Flächenkonkurrenzen mit der eigentlich vorgesehen Hauptnutzung vermieden werden. Durch die Unterbringung des Personals im Planungsgebiet kann zudem unnötiger Verkehr vermieden werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann das vorgesehene Konzept vor dem Hintergrund der besonderen Lage, im Sinne des Marktes Schliersee, noch feiner gesteuert werden.

Durch die präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen und des übrigen Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann auch in der umgebenden Wohnbebauung ein entsprechendes Hotelkonzept unter Abwägung der nachbarschaftlichen Belange realisiert werden ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität in den umgebenden Gebieten zu bedingen. Dies entspricht im Übrigen auch der vorhanden Struktur in Neuhaus. So befindet sich etwa westlich der Brecherspitzstraße eine ähnliche, in ein Wohnumfeld integrierte größere Beherbergungsstätte.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundflächenzahl
- maximal zulässige Geschossflächenzahl
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Terrassen
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten.
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Teiche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximal zulässige Überschreitung der Oberkante der Wandhöhe durch Absturzsicherungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauräume bilden im Wesentlichen das städtebauliche Konzept mit den beiden länglichen, in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörpern im Süden, und den ergänzenden kleineren Baukörpern im Norden, ab.

Die Bauräume weisen jeweils etwas Spielraum auf, um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der konkreten Bauausführung sicherzustellen. Der Spielraum ist dabei so gewählt, dass keine wesentlichen Abweichungen vom städtebaulichen Konzept und keine wesentlichen Auswirkungen für die Nachbarn möglich sind. Darüber hinaus sind wesentliche negative

Auswirkungen für die benachbarten Grundstücke, durch die Anordnung der Abstandsflächenregelungen der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ des Marktes Schliersee, unabhängig der Bauräume sicher ausgeschlossen.

Die Bauräume im Norden entsprechen im Wesentlichen der Körnung der umgebenden Bebauung mit ihren Einzelgebäuden.

Ein zusätzlicher kleiner Bauraum im Süden dient der Unterbringung der Fluchttreppe aus der Tiefgarage und eines Trafos. Hier ist die Höhenentwicklung so festgesetzt, dass das Gebäude in die Topographie integriert ist.

Der Bauraum der beiden Hauptgebäude im südlichen Grundstücksbereich ist durch Höhenfestsetzungen weiter gegliedert. Somit wird sichergestellt, dass die beiden länglichen Baukörper einzeln in Erscheinung treten und die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung gewahrt bleibt.

Die geplante Hotelnutzung stellt eine Sondernutzung dar, welche jedoch in Neuhaus als Teil einer touristischen Region nicht fremd ist. Neuhaus ist geprägt von einer relativ kleinteiligen Baustruktur, welche jedoch durch einzelne größere Baukörper für Sondernutzungen unterbrochen ist (z.B. St.-Elisabeth-Heim, Jugendhotel Josefstal, Beherbergungsstätten westlich der Brecherspitzstraße). Dieses Gesamtbild wird durch das hier gegenständliche Vorhaben weiterentwickelt. Die Orientierung der Baukörper, dem Hang und der Straße folgend, minimiert den Einfluss dieser größeren Baukörper auf die umgebende Bebauung. Die „freie“ Orientierung der Baukörper zueinander unterstützt den ländlichen Charakter der Gesamtanlage in Abgrenzung zu einer rechtwinkligen, dem Siedlungswesen nahen Gesamtanlage.

Weiter stellen die Baukörper in ihrer Dimension die Adaption und Weiterentwicklung der bereits in der Umgebung tradierten Baukörper der Einfirsthöfe dar. Diese sind in Höhenentwicklung und Länge vergleichbar. Derartige Anwesen (Firstlänge 40 – 65 m) finden sich beispielsweise nördlich des Vorhabens, jenseits der Bahnlinie.

Der Sonderstellung der Baukörper der Vorhaben in ihrer unmittelbaren Umgebung trägt die Marktgemeinde, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechnung. Somit wird bis ins Detail eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, welche der städtebaulichen Bedeutung dieser Gebäude Rechnung trägt.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen sind in einer Gesamtabwägung an dieser Stelle auch größere, die Körnung der unmittelbaren Umgebung übersteigende Baukörper möglich.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann, aus städtebaulicher Sicht, für weniger prägende Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Um Beeinträchtigungen von Nachbarn sicher auszuschließen, ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zu Grundgrenzen einzuhalten. Regionaltypische Dachüberstände sind hier nicht betroffen. Diese können auch über die festgesetzte Überschreitung hinaus auskragen.

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten.

In Schliersee sind jedoch, umfängliche, z. T. umlaufende Balkone und in diesem Zusammenhang große Vordächer, tradierter Teil der Gestaltung. Die hier gegenständlichen Gebäude sollen sich in dieses Bautradition einfügen. Dies ist auch bereits aus den Vorhabenplänen ablesbar. Dem folgend ist eine Überschreitung, auch ohne Längenbeschränkung für das Ortsbild verträglich. Durch die Anordnung eines Mindestabstands zur Grundstücksgrenze und der uneingeschränkten Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarn sicher ausgeschlossen.

Maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Im Rahmen der maximal zulässigen GRZ von 0,20 ist bei einer Größe des Baugrundstücks von 12.210 m² eine Geschossfläche von ca. 2.442 m² zulässig. Dies bildet die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen, ab.

Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8. Die Umgebungsbebauung ist weitgehend in Bebauungsplänen als Reines Wohngebiet festgesetzt. Hierfür gilt nach §17 BauNVO ein Orientierungswert von GRZ 0,4. Auch dieser wird durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wesentlich unterschritten.

Um die tatsächliche Nutzung des Grundstücks besser steuern zu können und eine valide Abwägungsgrundlage im Hinblick auf den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu erhalten, ist neben der Grundfläche eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage und der Dachform liegen unter Umständen Aufenthaltsräume in Geschossen, welche keine Vollgeschosse nach BayBO darstellen. Da die Geschossfläche insbesondere zur Abwägung des zu erwartenden Verkehrs erforderlich ist, soll diese die gesamte Nutzung des Planungsgebiets abdecken. Dem folgend sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände bei der Geschossfläche, mitzurechnen.

Es ist eine maximale GRZ von 0,60 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Geschossfläche von ca. 7.325 m². Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, sowie dem im Rahmen der Vorhabenplänen festgeschriebenen Vorhaben.

Auch dies liegt weit unterhalb der Orientierungswerte des §17 BauNVO für Sondergebiete (2,4) oder Reine Wohngebiete (1,2) (vgl. Umgebung).

Im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 war für den gegenständlichen Bereich eine GRZ von max. 0,15 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt. Für die umgebende Bebauung sind in Teilen GRZ-Werte von 0,1 und GFZ-Werte von 0,2 festgesetzt. Im Osten, jenseits der Stolzenbergstraße, im Bereich der Wastl-Witt-Straße (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47) sind Dichten im Bereich von GRZ 0,2 vorgesehen und auch bereits realisiert. Die GFZ (ausschließlich bezogen auf Vollgeschosse) liegt dort im Bereich von ca. 0,4.

Somit ergibt sich im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ein höherer Wert als in der Umgebung. Dieser ist zum einen durch die bereits im Rahmen der Ausführungen zu den Bauräumen beschriebenen, für Neuhaus charakteristischen Struktur größerer Gebäude innerhalb des Siedlungsgefüges verträglich (vgl. St.-Elisabeth-Heim, Jugendheim-Josefstal etc.), zum anderen wird somit dem in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im Hinblick auf die Geschossfläche ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass sowohl im Ur-Bebauungsplan als auch in der Umgebung, Flächen, welche nicht in Vollgeschossen liegen, bei der GF-Ermittlung unberücksichtigt bleiben.

Darüber hinaus stellt insbesondere eine GRZ von 0,1, wie in der Umgebung festgesetzt, einen extrem niedrigen Wert dar. Auch im Rahmen der nun zulässigen GRZ ist noch eine ländliche Erscheinung mit einem Fokus auf Begrünung und großen unbebauten Flächen sichergestellt.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungsdichte bezogen auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr wird auf Ziffer B.5 verwiesen.

Überschreitungen

Um die tatsächlich mit raumhaltigen Gebäuden bebauten Flächen möglichst präzise festsetzen zu können, blieben bei der Ermittlung des Zahlenwerts für die GRZ Terrassen, Balkone und Loggien außer Betracht. Diese haben gegenüber den eigentlichen Baukörpern nur eine begrenzte Wirkung und sind daher städtebaulich weniger wirksam.

Da insbesondere Balkone ein wesentliches Element der regionalen Bautradition und auch im Rahmen des Vorhabens umfänglich vorgesehen sind, ist für diese (und Loggien) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,25 zulässig.

Gegenüber Balkonen haben Terrassen, da sie keine Höhenentwicklung aufweisen, einen noch geringeren Einfluss auf die städtebauliche Wirkung der Gesamtanlage. Dem folgend dürfen die Grundflächen (inkl. der Regelungen zu Balkonen und Loggien) durch Terrassen bis zu einer GRZ von 0,27 überschritten werden.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Vor dem Hintergrund, insbesondere des großen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum und der relativ niedrigen Zahlen für die Grundfläche, ist dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks, nicht ausreichend. Durch die Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen, bzw. räumlichen Wirkung der einzelnen Anlagen wird dennoch ein angemessenes Ortsbild sichergestellt, sowie den Belangen der Niederschlagsversickerung, der Vegetationsausstattung, sowie des Bodenschutzes Rechnung getragen. Dem folgend ist für raumhaltige Anlagen wie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (inkl. Stege und Brücken) und Garagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,30 zulässig.

Durch weniger raumhaltige Anlagen (Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ 0,57 zulässig. Dies wird neben der Einschränkung für raumhaltige Anlagen auch durch die Festsetzung von weitgehend wasserdurchlässigen Belägen und die Anordnung von Mindestüberdeckungen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kompensiert. Eine Überschreitung in diesem Maße ist insbesondere für die Unterbringung der Stellplätze notwendig. In diesem Rahmen wird ein Großteil der Stellplätze unterirdisch untergebracht werden müssen, um mit den vorgegebenen Zahlen für die GRZ zurecht zu kommen (Überlagerung von Nutzungen). Dies ist durch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Teiche und Wasserläufe bis zu einer GRZ von 0,63 zulässig. Im Rahmen der Festsetzung zur Grünordnung ist eine natürliche Gestaltung der Teiche sichergestellt. Somit ergeben sich durch diese zulässige Überschreitung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Auch im Hinblick auf die Vegetationsausstattung ist der Teich, insbesondere durch die Festsetzung großflächiger Flachwasserbereiche mit Vegetation als Bereicherung zu verstehen.

Die im Rahmen des §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige maximale GRZ inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO von 0,8 für sonstige Sondergebiete und 0,6 (0,4 + 50%) für Reine Wohngebiete (vergleiche Umgebung) werden somit unter Ausnahme des Teiches eingehalten.

Unter Berücksichtigung des Teiches werden lediglich die Werte für ein Sondergebiet eingehalten. Der Teich stellt jedoch keine Anlage mit großer städtebaulicher, die Umgebung im Sinne einer baulichen Anlage wesentlich prägender Relevanz dar. Somit kann die Überschreitung des Vergleichswerts aus der Umgebung akzeptiert werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Balkone GRZ 0,25 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen GRZ 0,27 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen GRZ 0,30 (ent- spricht Gesamt-GR)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten und Anlagen unter der Geländeoberfl. GRZ 0,57	Zulässige Überschreitung durch Teiche GRZ 0,63 (entspricht Gesamt-GR)	Zulässige Gesamtversiegelung GRZ 0,63	Zulässige Geschossfläche (Entspricht GFZ)
SO	12.212 m²	2.442 m² (0,2)	611 m² (3.053 m²)	244 m² (3.297 m²)	366 m² (3.663 m²)	3.663 m² (6.960 m²)	733 m² (7.693 m²)	7.693 m²	7.327 m² (0,60)

Durch die maximal zulässige Nutzung des Grundstücks zu 63 % ist, insbesondere vor dem Hintergrund der vorliegenden Bodenverhältnisse, ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, direkt auf dem Grundstück gegeben. Hierzu wird auch auf Ziffer B.4 der Begründung verwiesen.

Ein direkter Vergleich mit den Zulässigkeitsmaßstäben der direkt angrenzenden Flächen erscheint nur bedingt sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22 – Bodenschneidstraße ist keine gesonderte Überschreitungsregelung enthalten. Dieser Plan ist jedoch seit 1986 rechtskräftig. Somit gilt hier die BauNVO 1977. In dieser waren Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Somit waren sie ohne direkte Flächenbeschränkung zulässig und sind das innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans noch immer.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen bzw. deren Teilbereichen und Flächen für Nebenanlagen definiert.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz. Darüber hinaus sind sie gerade bei starker Topographie ggf. irreführend.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume und deren Teilbereiche festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante (OK) des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept.

Durch die Topographie und zulässigen Abgrabungen ergeben sich für die einzelnen Gebäude an ihren unterschiedlichen Seiten unterschiedliche wahrnehmbare Wandhöhen.

Die beiden Hauptgebäude im Süden orientieren sich dabei etwa senkrecht zu den Höhenlinien. Das entlang der Stolzenbergstraße vorgesehene „Gästehaus“ darf eine maximale OK der Wandhöhe von 835,4 m über NHN (DHHN 2016) aufweisen. Dies entspricht im Süden einer Höhe von ca. 8,0 m, im Norden ca. 10,4 m über bestehendem Gelände. Durch die zulässigen Abgrabungen kann im Norden eine Wandhöhe von bis ca. 12,4 m möglich werden.

Westlich befindet sich das „Biohotel“ mit einer ähnlichen Höhenentwicklung. Hier ist nach Süden eine Wandhöhe von ca. 7,0 m und im Norden von 10,3 m über natürlichem Gelände möglich. Im

Norden kann durch Abgrabungen eine Wandhöhe von ca. 11,2 m erreicht werden. Nach Süden sind hier Abgrabungen lediglich bis zu 50 cm zulässig. Somit fügt sich die Höhenentwicklung hier, relativ nahe an der südlichen Grundgrenze gelegen in die umgebende Höhenentwicklung ein.

Zwischen den höheren Gebäudeteilen des „Biohotels“ und des „Gästehauses“ ist ein Bereich mit einer zulässigen Oberkante der Wandhöhe von 828,0 m ü. NHN zulässig. Dies entspricht am südlichen Rand dieser Fläche etwa der heutigen Geländeoberfläche. Somit ergibt sich auch hier ein „Hanggeschoss“. Die beiden Hauptgebäude sind somit, entsprechend der lokalen Bautradition als längliche schlanke Baukörper einzeln erkennbar. Durchblicke Richtung Norden bleiben erhalten.

Ein drittes größeres Gebäude befindet sich im Norden mit dem „Gesundhaus“. Dieses darf eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 832,5 m ü. NHN aufweisen. Dies entspricht im Süden einer Wandhöhe von ca. 8,5 m und im Norden ca. 10 m über bestehendem Gelände. Durch die zulässigen Abgrabungen ist eine Wandhöhe von ca. 9,1 m zu erwarten.

Diese drei höheren Gebäude werden durch 4 niedrige Gebäude im Nordwesten (Wandhöhe nach Abgrabung ca. 5,0 m) in die Umgebung eingebettet.

Im Süden besteht ein weiterer kleiner Bauraum mit einer zulässigen Oberkante der Wandhöhe von ca. 830,5 m. Hier soll eine Trafostation und ein Fluchttreppenhaus aus der Tiefgarage unterkommen. Die Wandhöhe ist so gewählt, dass zusammen mit den zulässigen Aufschüttungen an dieser Stelle das Gebäude von Süden komplett im Gelände verschwinden kann und nur von Norden als Gebäude in Erscheinung tritt.

Insgesamt übersteigen die Gebäude die durchschnittliche Höhenentwicklung der Umgebung. Durch die Berücksichtigung von Abgrabungen an den höheren Nordseiten werden die Wandhöhen der Gebäude gegenüber der Umgebung etwas relativiert.

Durch die Lage der Bauräume und Firstrichtungen relativ senkrecht zu den Höhenlinien fügen sich die Gebäude insgesamt in die Höhengestaltung des den Hang hinauf gestaffelten Wohngebiets ein. Bereits die direkte südlich bzw. südwestlich angrenzenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs werden mit ihrer absoluten First- und Traufhöhe die geplanten Gebäude überragen.

Darüber hinaus ist es für Neuhaus typisch, dass größere, anders genutzte Gebäude in die kleinteilige Wohnbebauung „eingestreut“ sind. Beispiele hierfür sind das Jugendhaus Josefstal oder das Sankt-Elisabeth-Heim.

Somit stellt die geplante Bebauung, auch im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsbildes dar.

Durch die Bauräume ist sichergestellt, dass zu den umgebenden Grundstücken mindestens ein Abstand der Höhe der zukünftigen Baukörper über Gelände (nach zulässigen Abgrabungen) eingehalten wird. Somit sind relevante negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude ausgeschlossen. Dies ist auch durch die Anordnung der Abstandsflächen nach der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee dokumentiert.

Überschreitungen

In einigen Bereichen ist die zulässige maximale Höhenentwicklung so festgesetzt, dass sich „Hanggeschosse“ ergeben. Dies bedeutet, dass sie an der hangzugewandten Seite unterhalb des heutigen Geländes liegen. In diesen Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Somit ist das Gelände über die Gebäude zu ziehen. Um den Sicherheitsanforderungen gerecht werden zu können, darf in diesen Bereichen die Oberkante der Wandhöhe um bis zu 1,20 m durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen überschritten werden. Durch deren Charakter und die geringe Höhe, lassen diese keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten.

Höhe Nebenanlagen und Garagen

Im südlichen Bereich wird die Hoffläche zwischen „Biohotel“ und „Gästehaus“ durch einen Carport eingefasst. Dieser soll sich Richtung Süden in das Gelände integrieren, so das von Süden das Bestandsgelände weitergeführt werden kann. Dem folgend ist hier eine Oberkante der Wandhöhe festgesetzt, welche in etwa dem Bestandsgelände am südlichen Ende dieses Bereichs entspricht.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht. Hier handelt es sich um Anlagen im Bereich des Teichs (Brücken, Stecke, Zustiege). Da diese keine Dächer im eigentlichen Sinne haben, ist hier die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des höchsten Bauteils an der Außenkante der Anlage. Darüber hinaus ist im Anschluss an das Biohotel im Westen eine Nebenanlagenfläche vorgesehen. Diese bildet den Saunahof ab. Dieser soll einige Meter unter dem angrenzenden Gelände liegen. Die Höhenentwicklung ist hier so festgesetzt, dass eine absturzsichernde Einfassung des Hofes vom Bestandsgelände möglich ist und die Anlagen deren Oberkante nicht überschreiten. Somit soll dieses Element, von Westen her weniger als Gebäude als vielmehr der Landschaft zugehörig erscheinen.

B.2.5 Abstandsflächen

Im Gemeindegebiet des Marktes Schliersee, einschließlich des gegenständlichen Geltungsbereichs, gelten gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO abweichende, ortsrechtliche Regelungen des Abstandsflächenrechts. Die Abstandsflächen für das gegenständliche Vorhaben werden durch die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee“ geregelt. Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ des Marktes Schliersee setzt dabei über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Auch unter Einhaltung der Regelungen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ des Marktes Schliersee, ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht zwangsläufig an allen Stellen gleichzeitig) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Markt Schliersee durch das geplante Vorhaben eingehalten. Da diese über die Regelungen der BayBO hinaus gehen, kann davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf Grenzabstände und Abstände der Gebäude untereinander gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, sowie die Belange des Brandschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigt sind.

B.2.6 Nebenanlagen und Garagen

Um möglichst natürliche, funktionsfähige und der Umgebung angemessene Freiflächen zu erhalten, sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO, jeweils mit einer Grundfläche über 5 m², ausschließlich innerhalb der Bauräume und der speziell für diese festgesetzten Flächen, zulässig. Kleinere Anlagen haben eine nur sehr geringe städtebauliche Wirkung und können somit auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Auch Garagen und Carports sollen in diesem Sinne nur in bestimmten Bereichen unterkommen. Zusätzlich soll der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs von Autos freigehalten werden, dem folgend sind für Stellplätze nochmals gesonderte Flächen vorgesehen.

Die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen befinden sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und im südlichen Abschluss des südlichen Hofes. Sie sind in der Höhe jeweils so definiert, dass sich die Anlagen in die Topographie integrieren. Somit werden optische Barrieren vermieden. Dies ist auch durch Tiefgaragen gegeben. Somit können diese in den Flächen unterkommen.

Die Flächen für Nebenanlagen sind kleinere Flächen im Bereich des geplanten Teichs und im direkten Anschluss an das „Biohotel“. Im Bereich des Teiches können Stege und Brücken unterkommen. Diese Flächen sind in der Höhe so beschränkt, dass die städtebauliche Wirkung der Anlagen auf ein Minimum beschränkt ist. Die Fläche in westlicher Erweiterung des Bauraums des Biohotels beherbergt die Freifläche des Spabereichs. Diese ist höhenmäßig so definiert, dass sie in einem unterirdischen Hof liegt. Somit sind auch hier keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Offene Stellplätze sind ausschließlich entlang der Stolzenbergstraße und an der Hotelvorfahrt zulässig. Durch diese Stellplätze können auch einfach zugängliche Kurzzeitparkplätze angeboten werden und ein Parken außerhalb des Planungsumgriffs vermieden werden. Eine Restriktion der Stellplätze auf diese Bereiche ist notwendig, um die Lärmauswirkungen der Stellplätze auf die Umgebung sicher steuern zu können und eine natürliche Gestaltung der westlichen Bereiche des Umgriffs zu garantieren.

Im südlichen Bereich zwischen den beiden „Hauptgebäuden“ ist eine Tiefgarage vorgesehen. Für diese ist eine Fläche für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage kann der hohe Stellplatzbedarf, ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, untergebracht werden. Die Verortung der Fläche ergibt sich dabei aus dem topographischen Verlauf.

Nördlich des „Gästehauses“ ist eine weitere Fläche für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen. Diese soll den Hackschnitzelbunker beherbergen. Dieser ist an dieser Stelle notwendig, um ein Befüllen durch LKW zu ermöglichen.

Weitere Flächen für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind jeweils nördlich und südlich des Gesundhauses vorgesehen. Diese beherbergen Rigolen zur Niederschlagswasserversickerung und Zisternen, um den Teich zu speisen und Wasser für die Bewässerung der Gartenflächen zur Verfügung zu stellen.

Diese Flächen haben durch ihre unterirdische Lage keine Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt hauptsächlich über den südlichen Hof. Hier fährt der Müllwagen auf das Baugrundstück. Darüber hinaus sind kleinere Mülltonnenstandorte im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und im Gesundhaus vorgesehen. Diese Tonnen müssen zur Leerung von der Stolzenbergstraße aus am Abholtag an den Straßenrand gebracht werden. Um die Tonnen dort, ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aufstellen zu können, sind besondere Flächen festgesetzt. Durch deren nur temporäre Nutzung wird die negative Auswirkung auf das Ortsbild in angemessenem Maße relativiert.

Im Norden ist ein künstlicher Teich (u.a. als Schwimmteich) vorgesehen. Dieser ist verortet, um seine Einbindung in die Topographie sicherzustellen und diesen gestalterisch von der Straße abzurücken. Kleinere Wasserflächen unter 5 m² sind hier weniger relevant und somit ebenfalls im gesamten Bereich zulässig.

Aufgrund ihrer Zweckbestimmung und geringen städtebaulichen Wirkung sind folgende Anlagen unabhängig der übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. auf dem gesamten Baugrundstück zulässig: offene Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern (inkl. der in Verbindung mit diesen notwendigen Absturzsicherungen, Einfriedungen, Hochbeete, Fahrradstellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und Versickerungsanlagen).

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ihre Neigung muss 22 – 26° betragen. Dachflächen unter 5 m² Grundfläche sind für die Erscheinung der Gebäude weniger prägend und daher von dieser Regelung ausgeschlossen.

Ebenfalls der lokalen Bautradition folgend und um überhohe Dächer zu vermeiden, ist der First der Gebäude jeweils parallel der längeren Seite der Bauräume festgesetzt. Lediglich im Bereich der „Naturhäuser“ ist der First abweichend so festgesetzt, dass die Gebäude mit ihren Firstseiten ein stimmiges Ensemble um den Teich bilden. Hier sind jedoch aufgrund der geringen Größe der Bauräume keine überhohen Dächer zu erwarten. In der Umgebung dominieren weitgehend Dächer mit Dachsteinen und Dachziegeln in Rottönen. Auch Holzschindeln können, wenn auch inzwischen weniger verbreitet als lokaltypische Dachdeckung angesehen werden. Hier soll sich das Vorhaben angleichen. Dem folgend sind auf Dachflächen von geneigten Dächern über 15 m² ausschließlich diese Dachdeckungen zulässig. Dachflächen unter 15 m² sind für die Gesamterscheinung weniger prägend und können daher mit anderen Deckungen ausgeführt werden.

Der Planungsbereich liegt am Hang. Einige Bereiche sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung so festgesetzt, dass sie hangseitig unter dem Gelände liegen. Diese Bereiche sollen vollkommen in das Gelände integriert werden und nicht im eigentlichen Sinne als Gebäude wahrnehmbar sein. Somit sind an diesen Stellen ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Sie sind dem Gedanken der Einbindung in das Gelände folgend als Gründach oder Dachterrasse auszubilden.

Um eine angemessene Bepflanzung und somit Einbindung in die hochwertige umgebende Natur zu gewährleisten sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist und Gründächer mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 50 cm herzustellen. Im Bereich von Flankendämmung, genügen 1,5 m von den aufgehenden Außenwänden der Gebäude eine Substratüberdeckung von 35 cm. Hier werden in der Regel ohnehin keine größeren Pflanzen gepflanzt. Im Bereich von Dachterrassen und anderen versiegelten Flächen ist, da hier keine Bepflanzung erfolgt, keine Mindestüberdeckung erforderlich.

Dachüberstände

Ebenfalls der lokalen Bautradition folgend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 15 m² Dachüberstände von traufseitig min. 1,0 m und ortgangseitig min. 1,2 m auszuführen. Bei Dachflächen unter 15 m² würden diese Dachüberstände übermäßig erscheinen und sind somit nicht festgesetzt. Die Naturhäuser sind im Vergleich zu den übrigen Häusern sehr klein und niedrig. Um hier übergroße Dachkonstruktionen zu vermeiden, welche die Gebäude wiederum unnötig optisch vergrößern würden, sind hier Dachüberstände von traufseitig mindestens 80 cm und ortgangseitig 1,0 m einzuhalten.

Dachaufbauten

Grundsätzliches Ziel sind möglichst ruhige Dachflächen, welche sich den Gebäuden unterordnen. Dem folgend sind Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel nicht zulässig.

In Abwägung mit ihrer technischen Notwendigkeit sind abweichend Kamine und Entlüftungsrohre zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 5 BauGB) ein bessere Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. In Abwägung mit den gestalterischen Rahmenbedingungen sind demnach auf bis zu 5 % der Dachfläche (inkl. Dachüberstände) Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut zulässig. Um sicherzustellen, dass sich die Dachflächenfenster dem Dach gestalterisch unterordnen, dürfen einzelne Fenster bzw. zusammenhängende Fensterflächen eine Größe von 2,5 m² nicht überschreiten.

Der Baukörper des „Biohotel“ befindet sich von der Straße zurückgesetzt in zweiter Reihe und ist somit für das Ortsbild von etwas geringerer Bedeutung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können hier bis zu 7,5 % der Dachfläche (inkl. Dachüberstände) Dachflächenfenster zugelassen werden.

B.2.8 Solaranlagen

Solaranlagen sind erst einmal im Ortsbild von Neuhaus / Schliersee, aufgrund ihrer technoiden Erscheinung, fremd. In Abwägung mit der nachhaltigen Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen diese jedoch trotzdem zugelassen werden. Insbesondere ergibt sich nach §44a BayBO eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen. Um die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, sind nur gleichmäßige rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Sie sind im Neigungswinkel des Daches zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist ein Abstand umlaufend (Traufe, First und Ortgang) zum Dachrand einzuhalten.

Aufgrund ihrer störenden Wirkung auf Fußgängerebene sind gebäudeunabhängige Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.

B.2.9 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers von Neuhaus, dieser weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind Einfriedungen ausschließlich entlang der Grenzen des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zulässig.

In Abwägung mit einer angemessenen Nutzung des Grundstücks sind innerhalb des Baugrundstücks und entlang der Straße lediglich baurechtlich notwendige Absturzsicherungen und freiwachsende Hecken zugelassen. Die Absturzsicherungen sollen nur dort und nur in dem Umfang entstehen, wo sie baurechtlich notwendig sind. Ihre Höhe ist dem folgend auf 1,2 m beschränkt.

Darüber hinaus dürfen, in Anlehnung an tradierte Kräuter- und Bauerngärten Bereiche wie Gärten und Beete bis zu 100 m² unabhängig von ihrer Lage auf dem Baugrundstück eingezäunt werden.

In Anlehnung an das bestehende Ortsbild sind lediglich Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Um optische Barrieren weitgehend zu minimieren, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Das Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne

Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Aufgrund ihres, im Ortsbild fremden und hermetischen Charakters sind im gesamten Geltungsbereich massive (gemauerte, betonierte o. Ä.) Pfeiler und Sockel sowie Mauern nicht zulässig.

Dies schließt Stützmauern nicht ein. Aufgrund der bewegten Topographie sind Stützmauern für eine angemessene Nutzung des Grundstücks notwendig. Um dennoch eine angemessene Gestaltung sicherzustellen und hermetische Situationen auszuschließen, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Durch die Ausführung als Natursteintrockenmauerwerk soll die Zugehörigkeit der Stützmauern zum Gelände dokumentiert werden. Um Störungen der Nachbargrundstücke auszuschließen, müssen Stützmauern mindestens um ihre Höhe über Gelände von den Grundstücksgrenzen zurückspringen.

B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände liegt an einem Hang. Um die zum Teil relativ flächigen Nutzungen in diese Topographie einzubetten sind umfängliche Anpassungen des Geländes erforderlich. In den Randbereichen nach Norden, Süden und Westen sollen die heutigen topographischen Gegebenheiten erhalten bleiben. Nach Osten zur Straße hin soll ein ebener Anschluss an die Straße ermöglicht werden.

Durch Abgrabung entsteht im südlichen Bereich ein Hof, dessen Südseite durch einen Bereich für Garagen, Carports und Nebenanlagen „abgefangen“ wird. Im Rahmen eines durch ein Gebäude vermittelten Geländesprunges ergibt sich weiter nördlich eine weitere relativ flache Ebene. Diese orientiert sich jedoch ausschließlich am „Gästehaus“. Nach Westen führt das Gelände weiter zum höhergelegenen „Biohotel“.

Der Bereich um das „Gästehaus“ beherbergt den Haupteingang und den Teich. Die Ebenen schließen Richtung Osten jeweils eben an die Stolzenbergstraße an. Die Gebäude vermitteln jeweils zwischen diesen Höhenebenen und fügen sich in die Topographie ein. Durch räumlich differenzierte Festsetzungen zu Abgrabungen wird dieses Konzept vorgegeben.

Die Konzentration auf Abgrabungen führt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Größere Aufschüttungen sind lediglich im südlichen Bereich zulässig. Hier sind sie jedoch so umgrenzt, dass deren Oberkante am oberen Ende dem Bestandsgelände in den jeweils südlich angrenzenden Bereichen entspricht. Somit kommt es zu keinen negativen Auswirkungen für die Nachbarn.

Unabhängig von diesen Festsetzungen für größere Abgrabungen und Aufschüttungen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Diese Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Differenz von 50 cm zum Ur-Gelände nicht überschreiten. Lediglich Versickerungsmulden sind in Abwägung mit Ihrer Funktion mit bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.

Im Bereich des Teiches sind größere Abgrabungen zulässig. Dies ergibt sich bereits aus der technischen Notwendigkeit bei der Anlage eines Teiches.

Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich einige Bestandsgehölze. Teilweise ragen Kronenbereiche von benachbarten Grundstücken in den Geltungsbereich. Um Schädigungen dieser Gehölze auszuschließen und somit deren Erhalt zu ermöglichen, sind in den relevanten Bereichen Abgrabungen gänzlich ausgeschlossen.

B.2.11 Werbeanlagen

Grundsätzlich gibt es im Markt Schliersee die Satzung des Marktes Schliersee über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung – WaS). Diese gilt auch im hier gegenständlichen Geltungsbereich. Hierin sind die Rahmenbedingungen für Werbeanlagen, insbesondere im Hinblick auf den Nachbarschutz bereits weitgehend ausreichend festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind darüber hinaus Festsetzungen getroffen, welche auf der allgemeinen Ebene der Satzung nicht möglich sind.

Um eine Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber der Architektur sicherzustellen und somit gestalterischen Mängeln sowie Beeinträchtigungen des Wohnumfelds vorzubeugen, sind Restriktionen hinsichtlich der Anzahl und Größe der Werbeanlagen getroffen.

Um unerwünschte Fernwirkungen auszuschließen, sind Werbeanlagen nur bis zu einem Abstand von 5,0 m über dem realisierten Gelände im Bereich der jeweiligen Werbeanlage zulässig.

B.3 Grünordnungskonzept

Den unter B.1 und B.2 formulierten Grundsätzen, bzw. Vorhabenbedingungen folgend wird, soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und nötig das grünordnerische Konzept festgesetzt.

Um den Oberflächenabfluss zu minimieren und den Eingriff in den Boden zu reduzieren, sollen möglichst viele Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen (Winterdienst, starke Beanspruchung) dürfen bis zu 700 m² mit wasserundurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Fläche entspricht etwa der Vorfahrt des Haupteingangs und der Tiefgaragenzufahrt.

Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf das Baugrundstück. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht betroffen da hier ebenfalls von einer höheren Beanspruchung auszugehen und somit eine versickerungsfähige Ausführung nicht sinnvoll ist.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen guten Durchgrünung sind die beiden Bestandsbäume am westlichen Rand des Geltungsbereichs als zu erhalten festgesetzt.

Je angefangenen 180 m² Grundstücksfläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die beiden Bestandsbäume dürfen darauf angerechnet werden. Somit sind im Vorhabenbereich mind. 66 neue Bäume zu pflanzen. Insgesamt soll so eine, der Umgebung entsprechende, üppige Eingrünung sichergestellt werden. Dies hat positive Effekte für das Mikroklima und führt zudem zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Einige dieser Bäume sind genauer hinsichtlich des Standorts festgesetzt, um städtebaulich besonders wichtige Baumstandorte sicherzustellen. Die weiteren Bäume sind für den Gesamteindruck des Areals wichtig und können somit in ihrer Lage variieren.

Entlang der Stolzenbergstraße sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen festgesetzt. Dies führt zu einer guten Einbindung der Gebäude in den Straßenraum und eine weiterhin ländliche Anmutung der Straße.

Zur Einbindung des „Biohotels“ und der „Naturhäuser“ in die westlich und nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Grünbereiche sind 18 Bäume entlang der westlichen Grenze zu pflanzen festgesetzt. Um dies auch nach Süden sicherzustellen, sind hier 4 weitere Bäume festgesetzt. Zur Strukturierung der relativ großen Baukörper im südlichen Bereich sind Bäume in den Hofbereichen vorgesehen. Weitere Bäume sind im Bereich der Auffahrt und Stellplätze vorgesehen. Hier sollen die Versiegelten Flächen strukturiert werden.

Um eine ausreichende Flexibilität der Baumstandorte im Zuge der konkreten Bauausführung zu erhalten, darf von den festgesetzten Baumstandorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Dies stellt deren städtebauliche Bedeutung nicht in Frage. Entlang der öffentlichen

Straßenverkehrsfläche darf durch diese Verschiebung der Abstand der Bäume zur Straße nicht auf unter 2,0 m reduziert werden. Bei festgesetzten Baumpflanzungen deren Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereits unter zwei Meter beträgt, darf der Abstand nicht verringert werden. Somit wird negativen Auswirkungen auf den in der Straße verlaufenden Abwasserkanal vorgebeugt.

Um eine robuste, den Bestand ergänzende Vegetation im Planungsgebiet sicherzustellen, haben die Baumpflanzungen mit einer Auswahl im Gebiet heimischer Arten zu erfolgen. Diese Arten bieten insbesondere auch bessere Lebensraumbedingungen für die heimische Fauna. Im Sinne eines klimaresilienten Baumbestandes, wurden einige nicht heimische Arten in die Pflanzliste mit aufgenommen. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Bäume wird eine möglichst schnelles Erreichen der grünplanerischen Ziele sichergestellt.

Aus den oben genannten Gründen ist auch für Kleingehölze eine Auswahl heimischer Arten festgesetzt. Diese ist jedoch nur für 70% der Pflanzungen zu berücksichtigen. Somit bleibt auch Spielraum für individuelle, punktuelle gartengestalterische Abweichungen. Diese sind bei Sträuchern aufgrund der geringen Wuchshöhe etc. weniger ausschlaggebend als bei Bäumen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden.

Durch spezielle Festsetzungen zu Bäumen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird Behinderungen des Verkehrs durch die Bäume vorgebeugt.

Ziel der Planung ist eine eher landschaftliche Anmutung. Ein insgesamt, parkartiger, artifizierter Charakter würde dem Ortsbild von Neuhaus zuwiderlaufen. Dem folgend ist für die Randbereiche nach Süden, Norden und Westen ein Saum mit landschaftlich zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen festgesetzt. Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, sind Pflanzstreifen mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Da dieser Bereich dennoch Teil des Baugrundstücks und Siedlungszusammenhangs ist, sind hier auch Feuerwehrezufahrten und Wegeflächen zulässig.

Zentrales Element der Freiflächengestaltung ist die Anlage eines Teiches. Dieser Teich soll, dem Charakter der Umgebung und der Gesamtanlage entsprechend, ebenfalls einen möglichst natürlichen Charakter aufweisen. Um dies sicherzustellen, sind min. 50% der Uferlinie als Ufersaum naturnah zu bepflanzen. Die Badezugänge sind entsprechend punktuell zu beschränken. Mindestens 30% der Wasserfläche sind als Flachwasserzone auszubilden und mit geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen.

Um negative Auswirkungen auf die umgebende Flora und Fauna auszuschließen sind Restriktionen für die Wasserreinigung des Teiches in der Vorhabenbeschreibung enthalten.

Um dem ländlichen Charakter und dem Schutz von Insekten und mit ihnen verbundenen Tieren Rechnung zu tragen, ist die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück gezielt auf sicherheitsrelevante Bereiche wie Wege, Treppen und Verkehrsflächen zu begrenzen. Die Verwendung von nach unten gerichteten Leuchtköpfen und der Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel ist zu beachten.

B.4 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich soll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück versickert werden.

Aufgrund des sehr tiefen Grundwasserstandes und des sehr durchlässigen Bodens, ist dies, ohne weiteres, auf dem Grundstück möglich.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Grundstücks von 63 % bleiben ausreichend Flächen für die Versickerung übrig.

Wie das dem Bebauungsplan beiliegende Versickerungskonzept darlegt, erfolgt die Versickerung über zwei Rigolen im nordöstlichen Bereich. Vor Einleitung der Niederschlagswässer in die Rigolen wird durch diese der Teich sowie zwei Zisternen befüllt. Die Zisternen dienen zur Befüllung des Teichs in niederschlagsarmen Zeiten und zur Gartenbewässerung.

Größere Wege und Hofflächen sind ebenfalls an diese Versickerung angeschlossen. Kleinere Flächen werden direkt in angrenzenden Flächen direkt versickert.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Miesbach zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, ob eine Verschmutzung vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und einer Fläche von 700 m² auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind hier in Abwägung mit der höheren Belastung (Schneeräumen, Steigung etc.) ausgenommen. Im Rahmen der zulässigen 700 m² sollen viel befahrene und belastete Flächen, wie die Hotelvorfahrt und die Tiefgarageneinfahrt, mit robusten Materialien ausgestattet werden, welche insbesondere auch im Rahmen der Schneeräumung langlebig sind. Durch die sehr sickerfähigen Böden im Planungsgebiet sind auch durch diese Versiegelungen keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im alpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die Hanglage verstärkt, jedoch durch die sehr durchlässigen Böden etwas relativiert.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen.

Die Gebäude sollten bis zu 25 cm über dem anstehenden Gelände wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller, auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen, zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Insbesondere die sehr disparate Höhensituation macht eine pauschale Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Wie das, dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende Entwässerungskonzept näher ausführt ist auch beim für den Überflutungsnachweis relevanten Niederschlagsfall eine Entwässerung über die Rigolen gesichert.

Aufgrund der Topographie ist auch in einem Hochwasserfall, welcher über die Rahmenbedingungen des Überflutungsnachweises hinausgeht nur in Richtung der Stolzenbergstraße und der FlSt.-Nrn. 1399/17 und 1399/27 möglich. Alle anderen Grundstücke liegen über den angrenzenden Bereichen des Geltungsbereichs. Insbesondere gilt dies auch für die Wasserfläche des Naturteiches. Deren maximale Wasseroberfläche (Notüberlauf) liegt bei 822,60 m ü. NHN. Die Angrenzenden Grundstücke mit Ausnahme der oben aufgeführten Flurnummern liegen am Geltungsbereich bei 823,3 m ü. NHN und darüber.

Um im Norden eine zusätzliche Sicherheit zu schaffen, ist hier eine Entwässerungsmulde festgesetzt (Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser), welche ggf. auftretendes Wasser auffängt und versickert bzw. nach Osten zur Stolzenbergstraße hin ableitet.

Innerhalb der Flächen ist ein Graben mit einer Tiefe von min. 0,5 m gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestandsgelände anzulegen. Richtung Süden kann die Grabensole auch mit anderen Aufschüttungen zusammenfallen. Lediglich das Ziel der Lenkung des Hangwassers Richtung Nordosten darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Anlage des Teiches ist mit keinen besonderen Hochwassergefahren zu rechnen. Der Teich wird keinen natürlichen Zufluss haben. Er wird sich ausschließlich durch Regenwasser oder künstliche Wassergaben speisen. Durch die Einbindung in das Gelände hat er im Rahmen von Regenfällen eine Pufferfunktion und verringert den Oberflächenabfluss auf hangabwärts gelegenen Flächen.

Aufstau und Eingriffe ins Grundwasser

Durch den sehr großen Grundwasser-Flurabstand von 40-50 m können Eingriffe in das Grundwasser durch die Baulichkeit sicher ausgeschlossen werden. Somit kann auch Grundwasseraufstau ausgeschlossen werden.

B.5 Erschließung / Stellplätze

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Geltungsbereich befindliche Stolzenbergstraße und von dieser weiter über die Bodenschneidstraße sowie die Wendelsteinstraße zur Neuhauser Straße B307. Diese ist Teil des übergeordneten Verkehrssystems.

Eine weitere Anbindung ist nach Süden über die Dürnbachstraße ebenfalls zur Neuhauser Straße B307 möglich. Aufgrund der geringen Breite ist diese jedoch nur sehr untergeordnet und nur für PKW und Radfahrer bzw. Fußgänger heranzuziehen.

Die gesamte verkehrliche Erschließung wurde im Rahmen einer Verkehrlichen Untersuchung mit zwei Ergänzungen beurteilt (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, 04.07.2023). Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der im Rahmen des Vorhabens zu erwartende Mehrverkehr wurde auf einer vorherigen, größeren Planung mit mehr Zimmern ermittelt. Da nun ein nur geringfügig kleineres Vorhaben geplant und zulässig ist, sind diese Werte somit „auf der sicheren Seite“. Ein seitens des Vorhabenträgers erarbeitetes und geplantes Verkehrskonzept zur Minderung des Anteils an motorisiertem Individualverkehr (Bahnhofsnahe, Shuttleservice etc.) wurde im Rahmen des Gutachtens nicht gesondert berücksichtigt, um hier eine Worst-Case-Betrachtung auf der sicheren Seite zu erhalten.

Im Zuge einer Verkehrserhebung im September 2020 wurde auf der Stolzenbergstraße eine Verkehrsbelastung in 24 Stunden (beide Richtungen zusammen) von 41 Fahrten ermittelt. Dabei ergaben sich in der morgendlichen Spitzenstunde 3 Fahrten und in der abendlichen Spitzenstunde 4 Fahrten.

Für das Hotelvorhaben ist entsprechend der Untersuchung von 260 – 270 Fahrten in 24 Stunden (30 Fahrten/Stunde Morgenspitze, 40 Fahrten/Abendspitze) auszugehen. Es wird damit gerechnet, dass 75% der Fahrten Richtung Norden über die Bodenschneid- und Wendelsteinstraße und 25% der Fahrten Richtung Süden über die Dürnbachstraße erfolgen.

Die Stolzenbergstraße wird nach RAST 06 als Wohnweg betrachtet. Die für diese „Straßenkategorie“ maximal zulässige Verkehrsbelastung beträgt 150 KFZ-Fahrten/h. Diese wird mit prognostizierten 35 Kfz-Fahrten/h (Abendspitze) bei Umsetzung des Vorhabens im stärker belasteten nördlichen Bereich der Stolzenbergstraße nicht einmal zu einem Viertel erreicht.

Somit kann auch vor dem Hintergrund einer ggf. im Umfeld des Vorhabens zu erwartenden Verdichtung der Bebauung bzw. Nutzung mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Stolzenbergstraße gerechnet werden.

Aufgrund der relativ geringen prognostizierten Verkehrsbelastung (ein KFZ alle ca. 2 Minuten) wird eine Mischverkehrsfläche (wie sie bereits besteht) als ausreichend angesehen. Der Begegnungsfall Pkw/Rad (Fahrbahnbreite min. 4,0 m) ist bereits im heutigen Ausbauzustand auf der gesamten Länge des Vorhabens bis zur südlichen Einfahrt erfüllt.

Für den ausweislich der Verkehrsprognose nur gelegentlich zu erwartenden Begegnungsfall Pkw/Pkw können aufgrund der geringen Verkehrsbelastung punktuell auftretende Einschränkungen (gegenseitige Rücksichtnahme und Warten an Engstellen) als vertretbar angesehen werden. Im überwiegenden Teil der Stolzenbergstraße, im Bereich des Bauvorhabens kann die für diesen Begegnungsfall gemäß RAST 06 erforderliche Breite von 4,75 m jedoch ohnehin nachgewiesen werden.

Lediglich im südlichen Abschnitt der Stolzenbergstraße zwischen südlicher Zufahrt des Vorhabens und Dürnbachstraße wird diese Breite mit 4,2 m nicht erreicht. Für die Begegnung zweier Pkw unter Berücksichtigung eingeschränkter Bewegungsspielräume geht die RAST 06 von einer

Mindestbreite von 4,10 m aus. Dies ist auch hier erfüllt. Aufgrund der geringen Länge dieses Abschnitts von nur ca. 120 m und der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung von ca. 15 KFZ-Fahrten/h in der Spitzenstunde ist dies aus verkehrlicher Sicht als vertretbar zu erachten.

Im Rahmen der weiteren Verteilung des Verkehrs auf das übergeordnete Straßennetz wurde die Leistungsfähigkeit der Knoten (Nord) Neuhauser Straße / Wendelsteinstraße und (Süd) Neuhauser Straße / Dürnbachstraße unter Berücksichtigung des für das Vorhaben prognostizierten Mehrverkehrs untersucht.

Am Knoten Nord ergibt sich ein Anteil aus dem Vorhaben von unter 2% am Knoten Süd von unter 1% an der künftigen Gesamtbelastung (2035) der Neuhauser Straße B307. Die bevorrechtigten Verkehrsströme auf der Bundesstraße B307 werden durch den Neuverkehr der Planung kaum beeinträchtigt und erreichen an beiden Knotenpunkten zu beiden Spitzenstunden auch im Planfall 2035 weiterhin die sehr gute Qualitätsstufe „A“. Beide Knotenpunkte weisen ausreichend Reserven auf, um den durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehr leistungsfähig abzuwickeln.

Dies gilt auch unter Berücksichtigung eines in Planung befindlichen Einzelhandelsprojekts im Bereich der Josefstaler Straße.

Im Rahmen einer Untersuchung zu diesem Einzelhandelsprojekt wurde die Unterbindung der Ausfahrt aus der Dürnbachstraße auf die Josefstaler Straße vorgeschlagen. Dieses Maßnahme wurde jedoch bisher durch den Markt Schliersee nicht umgesetzt. Je nach Entwicklung des Verkehrs wird dies jedoch mittelfristig in Betracht gezogen. Dies würde eine Ausfahrt vom Vorhaben nach Süden nichtmehr sinnvoll machen. Der Verkehr würde komplett Richtung Norden über die Bodenschneid- und Wendelsteinstraße abfließen.

Ausweislich des Verkehrsgutachtens würde dies aufgrund der geringen verlagerten Verkehrsmenge zu keinem relevanten Verkehrsanstieg in der Stolzenbergstraße, der Bodenschneidstraße oder der Wendelsteinstraße führen. Auch dann könnte der Verkehr leistungsfähig abgeleitet werden.

Bus und LKW:

Neben dem Pkw-Verkehr ist selten auch mit der Anfahrt von Bussen oder LKW (Anlieferung, Hackschnitzel, Müll etc.) zum Vorhaben zu rechnen. Dem folgend soll eine Begegnungsstelle Bus/Pkw und Lkw/Pkw vorgesehen werden. Diese ist am nördlichen Ende des Vorhabenbereichs als etwa 28 m lange bis zu 1,9 m breite Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann hier eine Straßenbreite von über 7,0 m realisiert werden. Dies ermöglicht auch die Begegnung zweier Busse bzw. LKW. Ein entsprechender Ausbau der Straße durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Von dieser Position lässt sich der relevante Abschnitt der Stolzenbergstraße in beide Richtungen einsehen.

Der Bus soll im Bereich des südlichen Hofes des Vorhabens anhalten. In diesen Bereich kann entweder direkt vorwärts eingefahren werden und rückwärts (mit Einweisperson) wieder hinaus oder es wird auf der Stolzenbergstraße an der Einfahrt vorbeigefahren und dann rückwärts in den Hof gefahren (ebenfalls mit Einweisperson). Die Abfahrt kann dann vorwärts erfolgen. Darüber hinaus ist entsprechend des Vorhabenplans nun der Hofbereich so gestaltet, dass ein Wenden des Busses (mit Einweisperson) auch hier möglich ist.

Ein Halten oder Parken des Reisebusses im Straßenraum ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass beide Varianten des Ein- und Ausfahrens prinzipiell möglich sind. Die Einfahrtssituation ist im Vorhabenplan so dimensioniert, dass diese Wendemanöver abgebildet werden.

Aufgrund des nur sehr geringen zu erwartenden Busaufkommens kann ein begrenztes Rückwärtsfahren mit Einweisperson akzeptiert werden.

Ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, wie sie vom zuständigen Entsorger (Vivo Warngau) genutzt werden, kann auch auf der Hoffläche im Süden in drei Zügen wenden. Dies gilt auch für Anlieferfahrzeuge. Somit sind hier keinerlei Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Stolzenbergstraße zu erwarten.

Von der Stolzenbergstraße erfolgt die Erschließung insbesondere für Busse und LKW Richtung Norden über die Bodenschneidstraße und die Wendelsteinstraße.

Die Bodenschneidstraße weist nördlich der Weindl-Lenz-Straße im momentanen Ausbauzustand eine Fahrbahnbreite von ca. 4,7 m auf. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird jedoch mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass die Bodenschneidstraße von der Stolzenbergstraße bis zur Wendelsteinstraße auf eine Fahrbahnbreite von min. 4,8 m ausgebaut wird. Das Flurstück der Straße lässt dies hinsichtlich seiner Abmessungen zu. Diese Breite von 4,8 m ist nach RAS 06 ausreichend für die Begegnung zweier Pkw, nicht jedoch für den Begegnungsfall Pkw/Lkw.

Die Straße ist im heutigen Ausbauzustand, ohne Begegnungsfall, durch sämtliche angesetzte Bemessungsfahrzeuge (Reisebus, Sattelzug, großer Lkw) befahrbar. Im Kurvenbereich der Bodenschneidstraße westlich der Einmündung in die Wendelsteinstraße ist ggf. verminderte Geschwindigkeit und präziseres Fahren notwendig.

Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auszuschließen, soll nach Verkehrsgutachten in der Bodenschneidstraße, zusätzlich zu der Ausweichstelle in der Stolzenbergstraße eine Ausweichstelle für den Begegnungsfall Lkw/Pkw erstellt werden. Die Breite der Fahrbahn müsste hierfür auf einer Länge von min. 30 m auf min. 5,55 m erweitert werden. Um jedoch auch einen Begegnungsfall LKW/LKW, wenn auch mit präzisiertem Fahren und besonderer Rücksichtnahme, zu ermöglichen, wird die Ausweichstelle darüber hinaus jedoch auf 5,75 m ausgebaut.

Das Flurstück der Straße ist in diesem Bereich ca. 6,10 m breit und im Eigentum der Gemeinde. Somit ist dies bereits heute möglich. Aufgrund des relativ geringen Maßes der Verbreiterung wird die Ausweichstelle zur besseren Erkennbarkeit geeignet gestaltet bzw. beschildert.

Die Herstellung der Ausweichstelle bzw. eine entsprechende Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird auf Ebene des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

Bauphase:

Im Rahmen der Bauphase ist mit dem Anfahren von größeren LKW bzw. Sattelzügen zu rechnen. Insbesondere bei der ggf. teilweise angedachten Vorfertigung von Holzelementen ist mit, zwar wesentlich weniger, dafür größeren Sattelzügen zu rechnen. Die Zugänglichkeit des Vorhabensbereichs ist im Rahmen der vorherigen Punkte bereits gesichert.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist sichergestellt, dass mit den Baumaßnahmen erst begonnen werden darf, so die Ausweichstellen hergestellt sind.

Für den Bauvollzug ist eine ca. 35 m x 35 m große Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen. Diese ist zwischen den Bauräumen möglich. Im Rahmen dieser Fläche ist ein Wenden, sowie entladen der Sattelzüge möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist somit der Prüfung der generellen Machbarkeit Rechnung getragen.

Im Rahmen des konkreten Bauvollzugs sind jedoch auch abweichende Varianten möglich so der Verkehrs nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Insgesamt ist somit die verkehrliche Erschließung des Vorhabens auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausreichend gesichert.

Stellplätze:

Im Rahmen des Vorhabens ist ein Mobilitätskonzept vorgesehen. Insbesondere soll durch die relative Bahnhofsnähe und das Angebot von Shuttleservice, Leihfahrzeugen etc. der Anteil der Gäste, welche mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen reduziert werden. Dies wird grundsätzlich durch die Gemeinde begrüßt. Um jedoch auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Planungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung eines zusätzlichen Parkdrucks in der Umgebung zu erhalten, wird für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze (wie auch bei der Prognose des Verkehrs) dennoch die Satzung über die Anzahl, Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder im Markt Schliersee (Stellplatzsatzung) herangezogen.

Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

	Menge	Ansatz nach Satzung	Notwendige Stp.
„Biohotel“	42 Zimmer = 80 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	27 Stp.
Restaurant „Biohotel“	255 m ² Nettogastraumfläche Nutzung zu 75% durch Hotelgäste	1 Stp je 10 m ² Nettogastraumfläche Nutzung durch Hotelgäste bereits im Hotel abgedeckt	6 Stp.
Spa „Biohotel“	Nutzung nur durch Hotelgäste	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.	-
„Gästehaus“	„Gästehaus“: 39 Zimmer = 84 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	28 Stp.
Frühstücksraum etc. „Gästehaus“	Nutzung nur durch Hotelgäste	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.	-
„Naturhäuser“	„Chalets“: 12 Zimmer = 24 Betten	6.2 Beherbergung = 1 Stp je 3 Betten	8 Stp.
Gesundhaus	Wohnung (ca. 164 m ² WF)	1.3 Wohnung >120 m ² = 3 Stp. je WE	3 Stp.
Gesundhaus	Wohnung (ca. 77 m ² WF)	1.4 Wohnung > 60 m ² = 2 Stp. je WE	2 Stp.
Gesundhaus	Bewegungsraum, Seminar, Kochschule (keine externe Nutzung!)	Die Einrichtungen dürfen nur durch Hotelgäste genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf	-
Gesundhaus	Praxis 1: 60 m ² Praxis 2: 85 m ² Praxis 3: 75 m ² Praxis 4: 85 m ²	2.2 Arztpraxen: 1 Stp. je 25m ² NF	Praxis 1: 2 Stp. Praxis 2: 3 Stp. Praxis 3: 3 Stp. Praxis 4: 3 Stp.
Kompensation	Nachweis von min. 20 Fahrradstellplätzen	Durch die Errichtung von 10 Fahrradstellplätzen kann einmalig ein Stellplatz für Kfz kompensiert werden.	-1 Stp.
Gesamtbedarf			84 Stp.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der genauen Steuerung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die notwendige Stellplatzzahl direkt in der Vorhabenbeschreibung festgelegt. Hier sind 85 Stellplätze festgelegt.

Infrastruktur:

In der Stolzenbergstraße liegen die entsprechenden Medien wie Strom, Wasser und Telekommunikation etc. vor. Im Rahmen des Bauvollzugs kann von hier ein Anschluss des Vorhabens erfolgen.

Auch ein Schmutzwasserkanal DN 200 liegt in der Stolzenbergstraße vor. Im Rahmen der Vorplanung für das Vorhaben wurde eine einzuleitende Schmutzwassermenge von ca. 18,5 l/s ermittelt. Diese kann, auch unter Berücksichtigung der übrigen Bebauung in der Stolzenbergstraße und einem Puffer für evtl. zu erwartende bauliche Verdichtungen über den DN 200 Kanal abgeführt werden.

Dieser Kanal liegt in Teilen auch auf dem Vorhabenbereich am Rand der Stolzenbergstraße. Um einen langfristigen Erhalt des für die Öffentlichkeit notwendigen Kanals zu sichern, ist in diesen Bereichen eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs führt eine Abwasserleitung von der Stolzenbergstraße in Richtung der Anwesen FlNr. 1410/8 und 1410/5. Diese ist bereits dinglich gesichert. Eine entsprechende Festsetzung ist auch im Bebauungsplan enthalten.

Weiter verläuft in diesem Bereich von der Stolzenbergstraße nach Westen eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom. Es handelt sich jedoch um einen reinen Hausanschlussleitungen. Somit ist eine ggf. gewünschte Sicherung außerhalb des Bebauungsplans privatrechtlich zu sichern.

Beheizung / Energieerzeugung:

Ein Fernwärmeanschluss oder Ähnliches liegt nicht vor. Das Vorhaben wird über eine Holzhackschnitzelheizung beheizt. Der Bebauungsplan und der Vorhabenplan sehen die entsprechenden Flächen vor.

Zusätzlich erfolgt Energieerzeugung über Photovoltaik auf den Dächern des Gesundheitshauses und des Gästehauses.

B.6 Brandbekämpfung:

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück zusätzliche Feuerwehr-Zufahrten und Aufstellflächen notwendig. Die Feuerwehraufstellflächen sind dabei nördlich des „Gesundhauses“, nördlich und östlich des „Gästehauses“ im südlichen Hof und entlang der Stolzenbergstraße vorgesehen. Diese sind im Vorhabenplan entsprechend berücksichtigt. Von diesen Aufstellflächen sind alle Bauräume in einer Entfernung von weniger als 50 m zu erreichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen diese Flächen zu.

Die beiden Hauptgebäude (Biohotel und Gästehaus) weisen jeweils zwei bauliche Rettungswege auf. Bei allen übrigen Gebäuden kann aufgrund ihrer begrenzten Höhe über dem geplanten Gelände der zweite bauliche Rettungsweg über Steckleitern erfolgen. Hubrettungsfahrzeuge und entsprechende Aufstellflächen vor den Gebäuden sind somit nicht erforderlich.

Die Verkehrsfläche der Stolzenbergstraße entspricht den Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr und kann somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Ein Wasseranschluss besteht in der Stolzenbergstraße. Zusätzliche Löschwassermengen können über den Teich zur Verfügung gestellt werden.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens.

B.7 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-6235-1 vom 27.06.2023) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA Lärm beurteilt.

Verkehrsrgeräusche

Die Beurteilung erfolgt anhand der Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), da Sondergebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zu beurteilen sind und keine eigenen Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte existieren. Die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsrgeräusche (nach Realisierung der Planung) sind im östlichen Plangebiet mit bis zu 49/42 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden eingehalten. Besondere Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsrgeräuschen sind nicht erforderlich.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. Beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Informativ wird in den geplanten Gebäuden auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms der Lärmpegelbereich I nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 nicht überschritten.

In der schutzbedürftigen Nachbarschaft kann es infolge des Planvorhabens zu Pegelerhöhungen durch Verkehrsrgeräusche von bis zu 4,9/5,1 dB(A) Tag/Nacht kommen. Die Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser Pegelerhöhungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht und auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55/45 für Reine Wohngebiete zuverlässig eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar. Somit ist für die Nachbarschaft kein Anspruch auf Schadensersatz oder Schallschutzmaßnahmen ableitbar.

Es sind auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Anlagengeräusche

Auf die Planung einwirkende Anlagen-/Gewerbegeräusche sind nicht relevant, da keine entsprechenden Emittenten in der Umgebung vorhanden sind. Durch den Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen außerhalb der Tiefgarage und der Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Nordosten des Plangebiets können die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium). Die Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft ist gegeben, sofern auch eine nächtliche Nutzung der Freischankfläche, der Terrassen sowie der Liegewiese bzw. Teichnutzung (zwischen 22:00 – 06:00 Uhr) ausgeschlossen wird. Dies ist durch die Betriebsbeschreibung, ebenso wie der bauliche Ausschluss der kritischen Stellplatznutzung im Nachtzeitraum, sichergestellt. Die Bus-Bewegungen wurden im Tagzeitraum (zwischen 06:00 – 22:00 Uhr) auf der sicheren Seite berechnet. Eine Begrenzung der Bus-

Bewegungen ist tagsüber nicht notwendig. Nachts sind keine Busbewegungen vorgesehen. Dies ist über die Vorhabenbeschreibung gesichert.

Somit sind auch im Hinblick auf den Anlagenlärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabenbereich und dessen Umgebung sichergestellt.

B.8 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 12. Februar 2020 durch Steil Landschaftsplanung, Julia Steil untersucht. Diese Relevanzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Relevanzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M1 (Fällung der Bäume im Winterhalbjahr) können Tötungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Da das Planungsgebiet kaum geeignete Quartiermöglichkeit für Fledermäuse aufweist und da im Umfeld, sowie nach Fertigstellung des Vorhabens, auch im Planungsgebiet ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, können Verstöße gegen das Schädigungsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vögel:

Unter Einhaltung der Maßnahmen M2 (Fällung der Bäume außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September) können Tötungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) und Störungsverbote (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) im Hinblick auf geschützte Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Habitatausstattung können Schädigungstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten:

Prüfungsrelevante Schmetterlingsarten können aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Für prüfungsrelevante Pflanzenarten sind keine Standortbedingungen gegeben. Prüfungsrelevante Amphibienarten können aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer ausgeschlossen werden. Für relevante Reptilienarten sind die erforderlichen Eiablage- und Sonnenplätze nicht vorhanden. Für diese Artengruppen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sicher ausgeschlossen werden. Somit ist insgesamt sichergestellt, dass unter Einhaltung der Maßnahmen M1 und M2, bei Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können.

Vermeidungsmaßnahmen

M1: Baumfällungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen

M2: Baumfällungen sind außerhalb der Vogel-Fortpflanzungszeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchzuführen.

Nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist allgemein geregelt, dass Bäume im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen. Dem Folgend ist die Einhaltung der Maßnahmen M1 und M2 bereits durch allgemeine Regeln des BNatSchG sichergestellt. Es bedarf keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan. Darüber hinaus ist im Rahmen des Vorhabenplans und des Bebauungsplans der Erhalt sämtlicher Bestandsgehölze sichergestellt.

B.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die Ermittlung des Eingriffs und die Bestimmung des Ausgleichsbedarfes erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von 2021 (Leitfaden).

Bestandsaufnahme

Die Stolzenbergstraße und die Bodenschneidstraße bestehen heute bereits, somit können diese bei der Eingriffsermittlung außen vor bleiben. Der gesamte übrige Teilbereich des Bebauungsplans (FlNr. 1409/9) wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bereich ist komplett dem Biotop- und Nutzungstyp G211 (BNT-Code Biotopwertliste) zuzuordnen. Dabei handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 Wertpunkte).

Im Westen befinden sich zwei Bestandsbäume. Diese werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt.

Eingriffsermittlung

Ohne den Teich, welcher nicht als Gebäude oder bauliche Nutzung im Sinne des Leitfadens anzusehen ist, kann nach §3 (7) eine GRZ von bis zu 0,57 umgesetzt werden.

Aufgrund der umfänglichen Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung mittels Gehölzen und extensive Wiesenflächen, (Teil-) Begrünung unterbauter Flächen, versickerungsfähige Beläge, naturnahe Teich- und Wegegestaltung, reduzierte Böschungswinkel und Vorgaben zu Stützmauern) wird eine Planungsfaktor von 20% angesetzt.

Gesamtfläche	WP gesamt G211	Zulässige GRZ nach §3 (7)	Ausgleichsbedarf vorläufig	Abzug Planungsfaktor 20%	Ausgleichsbedarf Gesamt
12.348 m²	6 WP	0,57	42.230 WP	8.446 WP	33.784 WP

Insgesamt ist somit eine Kompensation bzw. ein Ausgleich im Wert von 33.784 Wertpunkten erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich in Höhe von 33.784 Wertpunkten erfolgt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs und des Gemeindegebiets der Marktgemeinde Schliersee im Rahmen des Ökokontos Zellerwöhr der Staatsforsten Bayern in Lenggries im Nachbarlandkreis Bad Tölz – Wolfratshausen.

Die Fläche liegt, wie auch der Eingriffsbereich im Naturraum D67 Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der FlSt.-Nr. 4604, Gemarkung Lenggries durch Aufwertung von mäßig extensiv genutztem Grünland (G211, G212) zu artenreichem Extensivgrünland (G214).

Die Sicherung erfolgt über Vertrag und Grunddienstbarkeit.

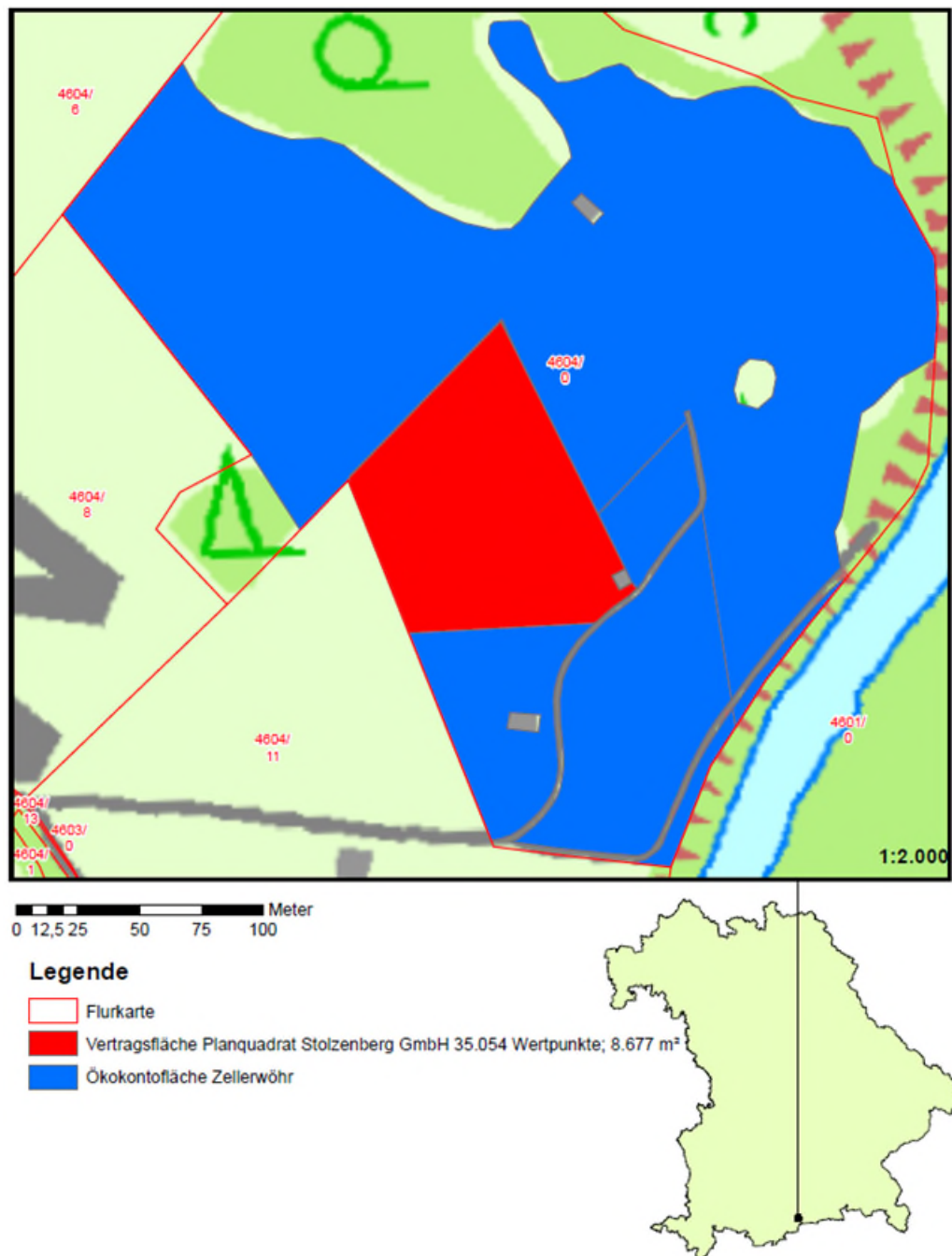


Abbildung 6: Lage der Ausgleichsmaßnahme im Flurstück 4604, Lenggries – ohne Maßstab!

B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

In Abwägung mit unbedingt notwendigen Nutzungsansprüchen (regelmäßige Schneeräumung etc.) sind sickerfähige Beläge festgesetzt. Somit wird, auch im Rahmen der Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss minimiert.

Durch die festgesetzte Pflanzung von min. 66 neuen Bäumen im Planungsgebiet wird der Baumbestand, im heute weitgehend ausgeräumten Bereich, wesentlich erhöht. Die Bäume, insbesondere im Bereich der Straße und Stellplatzflächen, sorgen für Verschattung, und verbessern besonders im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Mikroklima.

In diesem Zusammenhang ist auch die Anlage eines Teichs mit umfänglichen Schilf- bzw. Flachwasserflächen positiv zu bewerten.

Die Unterbringung eines Großteils der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert die versiegelten Oberflächen und vegetationslosen Flächen. Dies führt ebenfalls zu einer Minimierung des Oberflächenabflusses und einer Verbesserung des Mikroklimas.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend, an der vermehrten Oberflächenabfluss angepasste Bauweise möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Nachverdichtung, bzw. Entwicklung an bestehender Erschließung wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen führen langfristig zu einer Verbesserung der Grünausstattung, im heute weitgehend ausgeräumten Planungsgebiet. Dies führt tendenziell zu einem Schutz des Klimas.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch der Markt Schliersee, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des im Vergleich sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit bzw. aus der BayBO entstehenden Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich innerhalb des räumlichen Zusammenhang der übrigen Ortsbereiche von Schliersee bzw. Neuhaus und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird heute landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Die Fläche ist heute bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 nichtmehr als Landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von der Planung sind im Geltungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die wesentlichen Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Fremdenverkehrsvorhabens
- Entwicklung von gut durchgrüntem, dem Landschaftsbild entsprechenden Freibereichen
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Sicherung der Erschließung des Planungsgebiets
- Verlust von ca. 1,2 ha mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland
- Umfängliche Eingriffe in die bestehende Topographie in Form von Abgrabungen
- Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Stolzenbergstraße und der nördlich weiterführenden Straßen bei Verwirklichung des Vorhabens

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	12.212 m ²	79 %
Verkehrsflächen	3.252 m ²	21 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	15.464 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelnutzung mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden. Dem Bebauungsplan liegt bereits ein konkretes bauliches Konzept zu Grunde.

Der Marktgemeinderat Schliersee hat in seiner Sitzung vom 15.09.2020 dem Antrag der Planquadrat Stolzenberg GmbH (Vorhabenträger) stattgegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf inkl. Vorhabenplanung sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Neuhaus der Marktgemeinde Schliersee.

Das Gebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Weide genutzt. Es ist als artenarmes Extensivgrünland (Biotoptyp G211 – mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) einzustufen.

Das Planungsgebiet ist ca. 1,55 ha groß.

Gemäß der naturräumlichen Einteilung Bayerns (Meynen & Schmitthüsen, 1953) befindet sich das Planungsgebiet im Naturraum Schwäbisch Oberbayerische Voralpen (02), Haupteinheit Mangfallgebirge (025), Untereinheit 025-13 Bayrischzell und damit in der alpinen biographischen Region.

Im Norden und Süden sowie im Osten jenseits der Stolzenbergstraße grenzen Wohngebiete an. Im Westen befinden sich teilweise dicht mit Bäumen bewachsene Flächen.

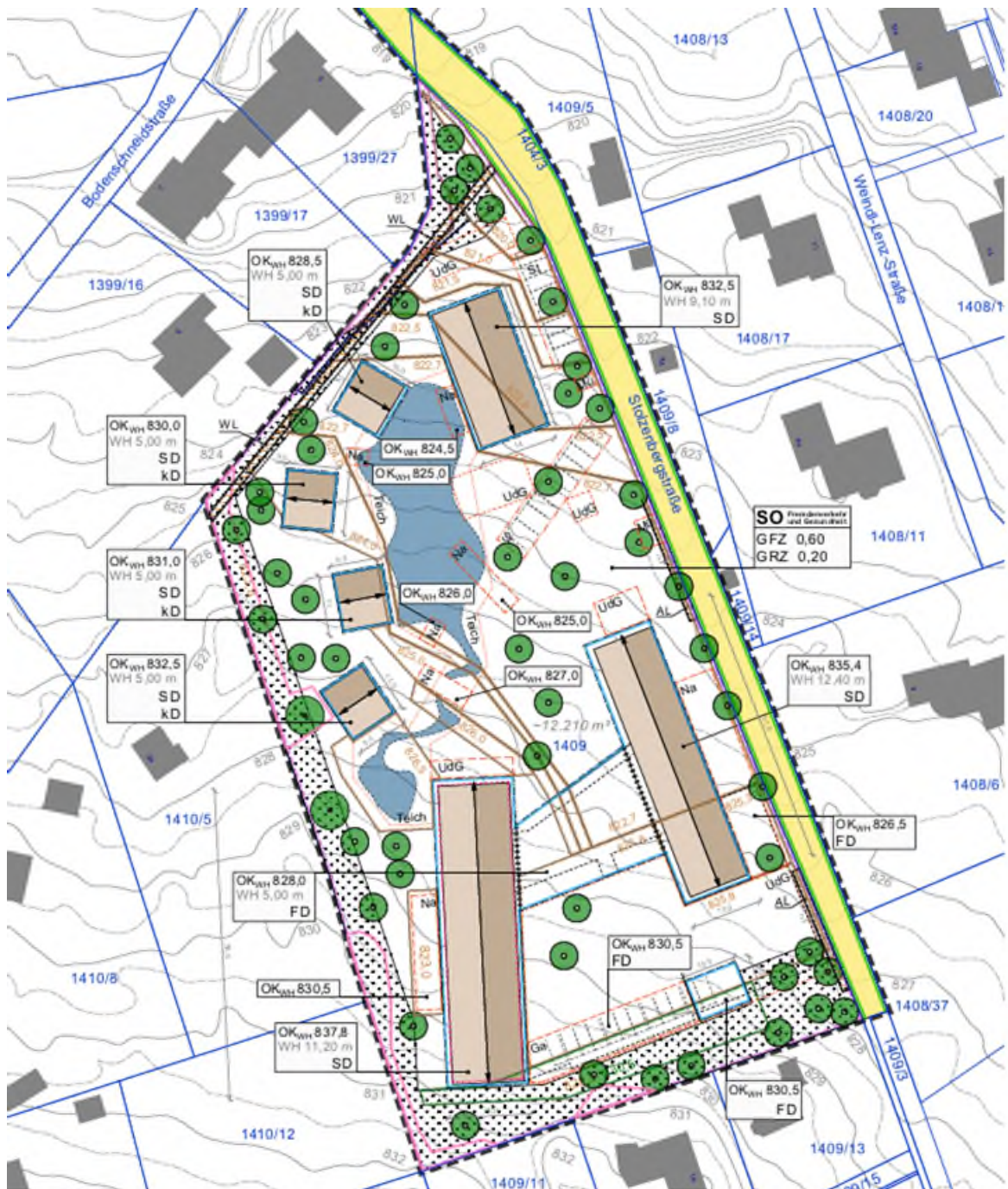
Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“

Abbildung U1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“, Stand: 10.02.2025, ohne Maßstab

Zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Fremdenverkehrsvorhabens. Diese Nutzung soll durch flankierende Nutzungen insbesondere aus dem Bereich der Gesundheit ergänzt werden. Der gesamte Vorhabenbereich ist dem folgend als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Gesundheit“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist durch eine GRZ von 0,205 mit differenzierten Überschreitungsmöglichkeiten bis GRZ 0,615 und einer GFZ von 0,59, differenzierten Bauräumen und absoluten Oberkanten der Wandhöhen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Detailfestsetzungen zu Abstandsflächen, Nebenanlagen und Garagen, Dächern, Solaranlagen, dinglicher Sicherung, Erschließung, Einfriedungen und Einfassungen,

Aufschüttungen und Abgrabungen, Werbeanlagen, wasserwirtschaftlichen Belangen, dem Immissionsschutz und der Grünordnung getroffen.

Um entsprechende Anpassungen an den Straßen vornehmen zu können ist die Stolzenbergstraße angrenzend an den übrigen Planungsbereich und die Bodenschneidstraße zwischen Stolzenbergstraße und der Einmündung in die Wendelsteinstraße in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Das Vorhaben ist im Rahmen eines Vorhabenplans und einer Vorhabenbeschreibung im Detail präzise definiert.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Stolzenbergstraße und die Bodenschneidstraße. Diese bestehen bereits und verlaufen im östlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

Eine Erschließung mit technischer Infrastruktur (Kanal, Strom, Telekommunikation, Frischwasser etc.) erfolgt über bestehende Leitungen in der Stolzenbergstraße.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ wird ein Umgriff von ca. 1,55 ha überplant. Der gesamte Umgriff mit Ausnahme der einbezogenen Straßenflächen der Stolzenberg- und der Bodenschneidstraße ist bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (ca. 4.000 m²) und private Grünfläche festgesetzt. Diese Nutzungen sind jedoch baulich noch nicht umgesetzt.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bis auf einen kleinen Bereich von ca. 40 m² im Norden des Vorhabenbereichs bereits hergestellt.

Somit wird im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans neues Bauland von ca. 8.200 m² auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Hinzu kommen ca. 40 m² neue öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Durch die Neuausweisung eines Sondergebiets „Fremdenverkehr und Gesundheit“ an bestehender Erschließung, im räumlichen Zusammenhang mit bereits als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ festgesetzten Flächen sind, soweit in Abwägung mit den übrigen Planungszielen möglich, die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB, gegeben.

Dies spiegelt sich auch in der in Abwägung mit den Restriktionen der umgebenden Bebauung relativ hohen GFZ von 0,61 wider.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Schliersee mit dem Ortsteil Neuhaus südlich des Mittelzentrums Miesbach/Hausham im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Süden befindet sich die Landesgrenze zu Österreich.

Für die Region 17 (Oberland) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 0,9 % bis 2020 bzw. 0,1% bis 2030 vorausberechnet.

Der Geltungsbereich ist im Alpenplan als Zone A gekennzeichnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 7.1.1: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden

Regionalplan 17 (RP 17)

Der Markt Schliersee ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Oberland (17) als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Sämtliche angrenzende Gemeinden sind ebenfalls als ländlicher Teilraum im Alpengebiet verzeichnet. Der Geltungsbereich befindet sich nach Darstellungen des Regionalplans am Rand eines Landschaftsschutzgebietes.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Oberland sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 1 (G): Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. (...)
- B II 1.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- B II 1.2 (G): Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren zum hier gegenständlichen Verfahren durch die 42. Änderung angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner nun gültigen Fassung für den gesamten Bereich ein Sondergebiet Fremdenverkehr dar.

Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist somit genüge getan.

Landschaftsschutzgebiet

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets lag vormals im Landschaftsschutzgebiet LSG-00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung. Dieses Landschaftsschutzgebiet wurden durch den Landkreis Miesbach am 14.12.2022 aufgehoben. Mit gleichem Datum wurde die Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach“ erlassen. Diese erfasst jedoch den hier gegenständlichen Geltungsbereich nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Miesbach befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem Schwerpunktgebiet. Es sind demnach keine Ziele und Maßnahmen hinsichtlich der Änderung zu beachten.

Artenschutzkartierung

Innerhalb des direkten Planungsbereichs sind in der Artenschutzkartierung keine relevanten Nachweise vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich im Umkreis von ca. 0,5 – 1,0 km vier Nachweise von geschützten Fledermäusen. Nachweise von geschützten Vögeln bestehen nicht.

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst und dessen Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden. Das nächste Biotop befindet sich ca. 500 m westlich an einem Waldrand und steht weder räumlich noch funktional in direkter Verbindung mit dem Änderungsbereich.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 geplanten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich um artenarmes Extensivgrünland, welches landwirtschaftlich als Weide und Mähwiese genutzt wird. Im Süden und Westen stocken einige Bäume am Rand des Geltungsbereichs, deren Kronen teilweise in diesen ragen. Zwei Bäume stocken im Geltungsbereich. Hier handelt es sich um eine Linde (*Tilia spec.*) und einen Spitzahorn (*Acer platanoides*). Weiter befinden sich einige Thujen (*Thuja spec.*) direkt auf der Grenze des Geltungsbereichs.

Insgesamt stellt das Gebiet durch seine relative Strukturarmut und Bewirtschaftung für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum beschränkter Qualität und Diversität dar.

Die folgenden Detailinformationen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten sind dem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt durch Steil Landschaftsplanung entnommen, welches als Anlage beiliegt.

Säugetiere

Im Plangebiet gibt es keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Nur ein Baum (Spitzahorn) weist in ca. 10 m Höhe ein Astloch ohne Spuren einer Besiedelung auf. Aufgrund des Stammumfangs an dieser Stelle, kann ein Winterquartier sowie ein größeres Sommerquartier ausgeschlossen werden.

Einige der prüfungsrelevanten Fledermausarten könnten das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen, aufgrund von Größe und Ausstattung des Plangebietes dürfte es aber für Fledermäuse kein essenzielles Jagdhabitat darstellen.

Vögel

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden keine Vogelnester gesichtet, der Gehölzbestand im Plangebiet kann jedoch prinzipiell ein potenzielles Bruthabitat für häufigere freibrütende Vogelarten darstellen. Da es sich jedoch insgesamt um einen sehr geringen Gehölzbestand handelt kann davon ausgegangen werden, dass ein möglicherweise betroffenes Brutpaar in der näheren Umgebung ein Ersatzhabitat finden könnte. Dass das Plangebiet für prüfungsrelevante Vogelarten ein essentielles Nahrungshabitat darstellt, kann aufgrund der begrenzten Größe, der Vegetationsausstattung und der Umgebung ausgeschlossen werden.

Sonstige prüfungsrelevante Arten

Alle übrigen prüfungsrelevanten Tierarten können aufgrund fehlender Habitatsbedingungen ausgeschlossen werden. Auch sind keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Die heutige Wiese geht als Lebensraum vor allem für Insekten verloren. Ggf. werden einige der am Rand des Änderungsbereich befindlichen Gehölze entfernt. Da jedoch deren Entfernung nach § 39 auf die Wintermonate beschränkt ist, können Auswirkungen auf Brutvögel, insbesondere geschützte Arten und Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen heute als Grünland genutzte Flächen verloren.

Im Rahmen der Errichtung einer Hotelanlage ist mit einer wesentlich differenzierteren Habitatausstattung zu rechnen. Neben potenziellen Gebäudequartieren für Tiere werden auch diverse Gehölzpflanzungen sowie die Anlage eines Naturteiches mit Schilfbereichen erfolgen, welche eine Diversifizierung des Lebensraumangebots gegenüber der heutigen Situation darstellen.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den potenziellen Hotelbetrieb kommt es ggf. zu Scheuchwirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Jedoch handelt es sich hier überwiegend um Hausgärten, in welchen ohnehin Arten leben, welche an die Präsenz von Menschen gewohnt sind.

Darüber hinaus wäre auch ohne die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans eine touristische Nutzung im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ in Teilen angelegt. Somit würde auch dann eine Scheuwirkung entstehen. Diese wäre ggf. etwas kleiner.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind, aufgrund der heutigen geringen Habitatausstattung und des bestehenden Wohnumfelds insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG können aufgrund der mangelnden Habitateignung und da die vorhandenen Bäume nach § 39 BNatSchG ohnehin nur im Winterhalbjahr entfernt werden dürfen, sicher ausgeschlossen werden.

C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereichs, hinter einer Kuppe mit ca. 7 m Höhenunterschied verläuft der Wildbach Dürnbach. Nördlich verläuft der vom Westerberg kommende und im Siedlungsbereich großteils verrohrte Heukreutgraben. Die nächste oberirdisch verlaufende Stelle des Baches liegt ca. 40 m entfernt vom Geltungsbereich und ca. 2 m unter diesem. Aufgrund der topographischen Lage ist das Planungsgebiet relativ gut vor Hochwassergefahren durch diese Bäche geschützt.

Der Geltungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2023) weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 noch HQ extrem.

Wie weite Teile des Tales des Schliersees und somit auch des Ortes Neuhaus liegt der Änderungsbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Im Rahmen von Starkregenereignissen besteht im Planungsgebiet die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Die Gefahr für statische Hochwässer wird durch die Bodenverhältnisse und die Hanglage relativiert. Auch die Gefahr von hoch anstehendem Grundwasser oder Stauwasserhorizonten wird durch die Bodenbeschaffenheit relativiert.

Aufgrund der Topographie sowie der Lage auf einem Schwemmkegel und den daraus folgenden Bodenverhältnissen ist mit einem ausgeprägten Grundwasserstand erst auf Höhe des Schliersees ca. 40 – 50 m unterhalb der heutigen Geländeoberfläche zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Bauvollzuges kann es bei Starkregenereignissen zu kleinräumigen Zuflüssen kommen. Große Zuflüsse und Gefahren für die Baugrube etc. sind aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topographie der Umgebung nicht zu erwarten.

Durch den großen Grundwasserflurabstand können baubedingte Eingriffe in das Grundwasserregime oder eine durchgehende Bauwasserhaltung ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Lediglich im Rahmen der Erdarbeiten können Staub und Schmutzablagerungen in kleinen Mengen auf der Stolzenbergstraße nach Norden in den dort offenen Graben geschwemmt werden. Dies kann jedoch durch entsprechende Straßenreinigung vermieden werden.

Insgesamt sind dennoch baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grund und Oberflächenwasser zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es ist eine Nutzung bis zu einer GRZ von 0,63 zulässig. Es ist für einen Großteil der Zufahrts- und Wegeflächen ein versickerungsfähiger Belag festgesetzt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse sind die verbleibenden Flächen ausreichend, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. Dies ist entsprechend festgesetzt. Eine Versickerung ist über zwei Rigolen nach vorheriger Nutzung des Wassers zur Auffüllung des Teiches vorgesehen. Es ist somit mit nur begrenzten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den lokalen Wasserkreislauf zu rechnen.

Eingriffe der Bauwerke in das Grundwasserregime können aufgrund des enormen Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen werden.

Durch die Bodenverhältnisse werden auch die Gefahren von wild abfließendem Oberflächenwasser in Zusammenhang mit Starkregenereignissen minimiert. Zusätzlich ist im

Rahmen der Planung ein kleiner Graben, auf der Nordseite des Grundstücks festgesetzt, welcher im Katastrophenfall ggf. auftretenden Oberflächenabfluss in Richtung der Stolzenbergstraße ablenkt und somit einen Abfluss zur freien Landschaft ermöglicht.

Der geplante Teich wird keinen natürlichen Zulauf haben. Somit entstehen hier keine zusätzlichen Hochwassergefahren. Den Teich kann eine gewisse Funktion als Retentions- bzw. Pufferfläche bei Starkregenereignissen entfalten. Zwar ist dieser im Normalfall bereits weitgehend befüllt, jedoch ist durch seine Lage in die Topographie eingebettet zusätzliches Volumen vorhanden, welches Wasser aufnehmen kann. Durch die Entwicklung des Teichs ausschließlich durch Abgrabung ohne Aufschüttung eines Dammes im nördlichen Bereich, besteht auch keine erhöhte Gefahr durch Auslaufen des Teiches Richtung Norden.

Insgesamt kann von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines zu erwartenden Hotelbetriebes ist mit keinem wesentlichen Einsatz von gewässergefährdenden Stoffen wie Ölen etc. zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser kann direkt auf dem Baugrundstück versickert werden. Der in der Stolzenbergstraße vorhandene Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um auch die Abwässer des geplanten Vorhabens aufzunehmen. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen. Durch die Anordnung von zwei Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann auch der Teich sowie die Grünflächen ohne größeren Wasserbedarf von außen betrieben werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Fläche ist heute vollkommen unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt. Jedoch stellt sie bereits den Teil einer Insel im umgebend bebauten Siedlungskörper von Neuhaus dar.

Darüber hinaus sind bereits ca. 4.000 m² der Fläche im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ als Sondergebiet „Fremdenverkehr“ festgesetzt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Vorhabens ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs und außerhalb von diesem in der Bodenschneidstraße eine Straßenverbreiterung bzw. Ausweichstelle erforderlich.

Diese beschränken sich jedoch auf die heutigen Straßengrundstücke bzw. den hier gegenständlichen Geltungsbereich. Weitere baubedingte Flächeninanspruchnahmen sind hingegen nicht zu erwarten. Somit sind baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Es wird eine unbebaute Fläche im Umfang von ca. 1,2 ha überplant.

Es ist mit einer baulichen Nutzung von 7.693 m² zu rechnen. Wobei sich 733 m² von diesen auf die Anlage eines Naturteiches beschränken. Dies entspricht einer baulichen Inanspruchnahme von ca. 63 % (ohne Teich 57%) der Fläche. Zusätzlich wird die Stolzenbergstraße im

Geltungsbereich um ca. 40 m² erweitert. Im Übrigen wird die Stolzenbergstraße wie auch die Bodenschneidstraße punktuell erweitert. Dies erfolgt jedoch innerhalb des heutigen Straßengrundstücks. Somit ist mit keinem relevanten, zusätzlichen Flächenverbrauch zu rechnen.

Diese Flächeninanspruchnahme wird jedoch an bestehender Erschließung in einem von Bebauung abgegrenzten Bereich durchgeführt und somit in gewisser Weise relativiert.

Anlagenbedingt ist dennoch mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb des Vorhabens sind keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (Externe Stellplätze etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

Laut geologischer Karte von Bayern M 1:25.000, Blatt Nr. 8237 Miesbach, (Bayerisches geologisches Landesamt, München 1968) liegt der Geltungsbereich im Bereich des holozänen Schwemmkegels des Dürnbachs. Der Schwemmkegel wird überwiegend aus karbonatischen Kiesen aufgebaut. Diese werden von in der Trias sedimentierten Festgesteinen, dem Hauptdolomit, unterlagert.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Dem Boden im Planungsbereich kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Abudis, Stand: Juli 2023) sind keine Altlasten für den Planungsbereich verzeichnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland und Weide ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird voraussichtlich der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Baus der Tiefgarage und der geplanten Anpassung der Topographie, inkl. der Erstellung des Teiches mit umfänglichen Erdarbeiten zu rechnen. Hierbei werden voraussichtlich Bodenmassen in nicht unerheblichem Umfang entstehen, welche aus Platzgründen nicht wieder eingebaut werden können. Da es sich jedoch voraussichtlich um unverschmutzte Böden handelt, können diese problemfrei abgefahren und an andere Stelle eingebaut oder baulich verwertet werden.

Insgesamt sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung einer Fremdenverkehrsnutzung im Umfang von 1,2 ha geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Dies ist jedoch dadurch relativiert, dass es sich bei den Flächen bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ um private Grünfläche und Sondergebiet „Fremdenverkehr“ handelt.

Es ist eine bauliche Nutzung von bis zu 63 % der Fläche zulässig. Im Rahmen der Anlage eines Teiches und der Einbettung des Vorhabens in die Topographie sind umfängliche Abgrabungen notwendig.

Insgesamt sind somit anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines zu erwartenden Hotelbetriebes ist mit keinem wesentlichen Einsatz von gewässergefährdenden Stoffen wie Ölen etc. zu rechnen. Durch die Anlage eines Naturteiches anstelle eines Swimmingpools ist auch nicht mit umfänglichem Einsatz von Chlor oder Ähnlichem zu rechnen. Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

Betriebsbedingt ist somit mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Für das Änderungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel ca. 1.040 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 6 °C. (Quelle: Deutscher Wetterdienst)

Aufgrund der heutigen Nutzung als Grünland weist die Fläche eine gewisse Qualität als Frischluftentstehungsgebiet auf. Da jedoch auch die Umgebung von üppigen Grünstrukturen geprägt ist und ca. 40 m nördlich die offene Landschaft bedingt hat der Geltungsbereich keine wesentliche Bedeutung für das Klima der Umgebung.

Auch stellt die Fläche keinen Teil einer Kaltluftschneise oder Ähnliches dar, da die lokalen Windsysteme wesentlich durch die umliegenden Berge geprägt werden.

Durch die Bewirtschaftung, insbesondere die Beweidung können Staub und Geruchsemissionen nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit, insbesondere die umfänglichen Erdarbeiten kommen. Diese werden jedoch durch die üppigen Vegetationsbestände der Umgebung und deren Filterfunktion relativiert.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen als mittlerer erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Verwirklichung des Vorhabens gehen Vegetationsbestände verloren. Hierbei handelt es sich jedoch um weniger klimarelevante Wiesenflächen. Insbesondere ist im Rahmen des Vorhabens eine wesentliche Intensivierung des Gehölzbestandes mit einer stärkeren Verschattung und Klimafunktion festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung können aufgrund der lockeren Bebauung, der Lage in der Nähe des Ortsrandes und der üppigen Vegetation ausgeschlossen werden. Weiter wird der Teich mit seiner offenen Wasserfläche durch zusätzliche Verdunstung voraussichtlich, gerade bei Hitzeereignissen zu einer, zumindest kleinräumlich Klimadämpfenden Wirkung führen.

Es sind anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die gegenüber der bisher Nutzung intensiveren Nutzung ist mit Emissionen, im Rahmen von zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Durch die geringe Vorbelastung, die moderate Flächengröße und die umliegenden Vegetationsbestände ist dennoch mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind geringer Erheblichkeit.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Im Osten, Westen und Norden des Änderungsbereichs grenzen direkt Siedlungsflächen an. Im Westen grenzen hinter einem durch Baumbestand dominierten Bereich innerhalb des Siedlungsgefüges ebenfalls Wohngebiete an. Eine Ortsrandlage und somit besondere Relevanz für das Landschaftsbild bestehen nicht.

Der Änderungsbereich liegt, wie auch die Umgebung auf einem großflächig nach Norden fallenden Hangbereich. Er fällt von Süden nach Norden um etwa 8 m. Somit besteht nach Norden eine gewisse Fernwirkung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch die Umsetzung des Vorhabens durch Baukräne und eine Baugrube etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Dies ist jedoch im Siedlungszusammenhang als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist mit den Bestand überragenden Baukörpern zu rechnen. Durch die Lage an einem weiterhin nach Süden steigenden Hang und die Ausrichtung der Gebäude senkrecht zur Topographie, werden sich diese dennoch in den Gesamthöhenkanon einfügen. Bereits die direkt südlich angrenzenden Einfamilienhäuser werden hinsichtlich absoluter Trauf- und Firsthöhe die geplanten Gebäude überragen.

Darüber hinaus sind größere Gebäude innerhalb des von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungskörpers bereits heute ein Charakteristika von Neuhaus.

Das Planungsgebiet ist bereits im Norden, Süden und Osten von Bebauung umgeben. Im Westen grenzt einiger Baumbestand und dahinter weitere Bebauung an. Eine Einsehbarkeit von der freien Landschaft besteht nicht.

Somit kann von anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble (Stand Juli 2023). Das nächste Denkmal liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt, in südöstlicher Richtung. Es handelt sich um eine Landhaus aus dem Jahr 1912 (D-1-82-131-57). Dieses hat jedoch weder funktional noch räumlich eine Verbindung zum Änderungsbereich und ist durch diverse Gebäude von diesem getrennt.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Lärm

Aufgrund des untergeordneten Charakters der umliegenden Straßen ist mit keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiets zu rechnen.

Ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnstrecke Schliersee-Bayerischzell. Ca 450 m östlich verläuft die Bundesstraße B307. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gebäude ist mit keinen relevanten Immissionen im Änderungsbereich aus diesen Quellen zu rechnen.

Für die umgebenden Nutzungen (Wohngebiete) gehen heute vom Planungsgebiet, abgesehen von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen keine Lärmbelastungen aus. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ ist jedoch im Geltungsbereich bereits heute ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Bei deren Umsetzung wären in geringem Umfang zusätzliche Verkehrs- und Anlagenlärmbelastungen zu erwarten.

Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist nur im Gesamtkontext, als Teil einer touristischen Region eine Erholungseignung auf. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ kann eine Fremdenverkehrsnutzung entwickelt werden. Diese weist eine gewisse Erholungseignung auf.

Für die Naherholung hat der Bereich heute keine Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens wird es kurzfristig zu erhöhten Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Auch im Hinblick auf die Erholungseignung der Umgebung hat dies ggf. temporäre Auswirkungen.

Diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind einer mittleren Erheblichkeit zuzuordnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung umfänglicherer Gebäude zur Fremdenverkehrsnutzung sind keine besonderen Lärmreflektionen oder Ähnliches zu erwarten, welche eine Veränderung der Lärmverhältnisse in der Umgebung erwarten ließen.

Im Rahmen eines Gutachtens von Möhler + Partner Ingenieure AG wurde, die durch das Vorhaben entstehende Immissions- und Emissionssituation im Hinblick auf Verkehrs- und Anlagenlärm umfänglich betrachtet. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Ausweislich den Ergebnissen des Gutachtens können innerhalb des Planungsgebiets auch ohne besondere Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nachgewiesen werden.

Durch die Verwirklichung des Vorhabens ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung zu rechnen. Vielmehr wird die touristische Infrastruktur ausgebaut und somit die „regionale“ Erholungseignung gestärkt.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erholungseignung können, wenn überhaupt, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der begrenzten heutigen Erholungseignung dieser Fläche sind jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit erhöhten Verkehrslärmemissionen. Auch ist durch den Betrieb des Vorhabens mit Anlagenlärmemissionen auf die Wohngebiete der Umgebung zu rechnen.

Wie oben beschrieben wurden diese Emissionen im eines Gutachten im Detail untersucht. Dieser Untersuchung lag die Vorhabenbeschreibung zu Grunde, welche insbesondere genaue Vorgaben zu Betriebszeiten verbindlich regelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Regelungen der Vorhabenbeschreibungen unzulässige negative Auswirkungen auf die Immissionssituation und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Wohngebieten der Umgebung sicher ausgeschlossen werden können. Dies gilt sowohl für die Emissionen des zusätzlichen Verkehrs- wie auch die Anlagenlärmemissionen des Vorhabens.

Vor dem Hintergrund der heute sehr ruhigen Umgebung sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere Lärm, dennoch als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund der heute sehr ruhigen Lage sind lärmbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und „Fläche“ auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Dies gilt insbesondere auch durch die „Versiegelung“ von Flächen durch den Teich. Der Teich bietet im Gegenzug jedoch umfängliche zusätzliche Puffervolumen für den Oberflächenabfluss.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch zu erwartende Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung), wobei dieser Effekt ggf. durch eine Grünausstattung höherer Wertigkeit im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens und die Anlage eines Teichs relativiert wird.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

C.4.1 Abfälle

Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit dem Anfall von Abfällen sowohl durch die Bauphase wie auch den Betrieb zu rechnen.

Für die „normalen“ Abfälle eines Hotel- bzw. Fremdenverkehrsbetriebs bestehen bereits entsprechende Entsorgungswege. Mit besonders zu behandelnden Abfällen ist in diesem Rahmen nicht zu rechnen. Dies gilt auch für die ergänzenden gesundheitlichen Nutzungen.

Das Vorhaben ist so konzipiert, dass eine geregelte Müllabfuhr erfolgen kann.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Auch besteht aufgrund der heutigen Flächennutzung und da der Bereich bisher noch nicht baulich genutzt war keine besondere Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten. Die anfallenden und nicht wieder einbaubaren (Tiefgarage, Abgrabungen (insbesondere für den Teich)) Aushubmassen können somit an anderer Stelle wiederverwendet werden.

Somit ist im Rahmen des Bauvollzugs zwar ggf. mit Stoffströmen hinsichtlich Aushubmaterials zu rechnen, jedoch sind diese voraussichtlich abfallrechtlich nicht weiter relevant.

C.4.2 Abwässer

Im Rahmen des Vorhabens ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Besondere Belastungen im Hinblick auf besondere Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung ist mit einem Schmutzwasseraufkommen von ca. 18,5 l/s zu rechnen.

Dies kann über den in der Stolzenbergstraße (und im Randbereich auch im Vorhabenbereich) verlaufenden DN 200 Schmutzwasserkanal, auch unter Berücksichtigung einer Verdichtung der umgebenden Bebauung abgeführt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse direkt im Vorhabenbereich versickert werden. Dies ist auch entsprechend festgesetzt.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Ein Fernwärmenetz oder Ähnliches liegt im Planungsgebiet nicht vor. Dennoch ist eine energieeffiziente Gebäudeausführung und die Nutzung erneuerbarer Energien für die Betriebsenergie des Vorhabens möglich.

Der Bebauungsplan lässt in Abwägung mit den Belangen des Ortsbilds Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu. Art. 44a der BayBO ordnet dieses auch an.

Darüber hinaus ist die Heizung des Gesamtensembles mit einer Holzhackschnitzel-Heisanlage vorgesehen.

C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen (Störfallschutz)

Es sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung des Vorhabens ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Grundsätzlich würden die Flächen entlang der Straße entsprechend dem bestehenden Baurecht (Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“) einer Fremdenverkehrsnutzung (z.B. kleinerer Hotelbetrieb) zugeführt. Die westlichen und nördlichen Flächen würden in diesem Zusammenhang als private Grünflächen genutzt.

Schutzgut Lebensräume und Arten

Es würde zu einer Reduzierung der Vegetationsflächen im Süden und Osten kommen. Voraussichtlich würde es jedoch auf den übrigen Flächen eine Diversifizierung und Aufwertung des Vegetationsbestandes im Rahmen von Baum- und Strauchpflanzungen kommen. Die beiden Bestandsbäume am Rand könnten voraussichtlich erhalten werden.

Insgesamt würde es voraussichtlich zu einer Diversifizierung der Habitatstrukturen bei gleichzeitigem, partiellen Verlust des Wiesenlebensraums kommen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Der Planungsbereich würde im Osten und Norden teilweise versiegelt. Im Übrigen wären im Rahmen von Gartennutzungen (private Grünfläche) nur untergeordnete Versiegelungen durch Wege etc. zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse wären insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versickerung und Regenrückhaltung zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe würden im Norden und Osten, durch die heute bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ zulässige Bebauung ebenfalls verloren gehen. Im übrigen Bereich bliebe diese erhalten.

Die Fläche würde als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren gehen.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu einem in gewisser Weise „geringeren Verbrauch“ von Fläche. Jedoch würde die Fläche durch die großen Gartennutzungen ineffizient genutzt. Dem folgend würden mittelbar an anderer, voraussichtlich nicht in das Ortsgefüge eingebundener Stelle, neue Siedlungsflächen in der „Freien Landschaft“ entstehen.

Schutzgut Klima /Luft

Durch die teilweise Bebauung bei gleichzeitig zu erwartender Aufwertung der Vegetationsbestände wären insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Es wäre eine bauliche Entwicklung weitgehend entsprechend der Umgebung und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Durch die Realisierung der bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stolzenbergstraße“ zulässigen Bebauung würde es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs und somit der Verkehrslärmbelastung sowie zu ggf. Anlagenlärmemissionen kommen. Dennoch wäre insgesamt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umgebung zu rechnen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung würde es zu keinen wesentlichen Auswirkungen kommen.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Erhalt der bestehenden Bäume und in das Planungsgebiet ragenden Kronenbereiche
- Entwicklung eines Wiesensaums entlang der Nord-, Süd- und Westgrenze des Geltungsbereichs
- Restriktion für Beleuchtungseinrichtungen
- Beschränkung der Baumpflanzungen und der Strauchpflanzungen auf weitestgehend heimische Arten

Schutzgut Wasser

- Anordnung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung eines Grabens an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers im Vorhabenbereich
- Speicherung des Wassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung im Planungsgebiet

Schutzgut Boden

- Anordnung von wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Klima / Luft

- Festsetzung von 66 zu pflanzenden Bäumen

Schutzgut Mensch

- Ausschluss der nächtlichen Nutzung der oberirdischen Stellplätze
- Strikte zeitliche Einschränkung der Nutzungen im Außenbereich, insbesondere der Anlieferung etc.

C.6.2 Eingriffsregelung

Seit dem Jahr 2021 liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (im Folgenden „Leitfaden“) vor. Dieser bildet nun in der Regel den Abwägungsrahmen für Gemeinden im Hinblick auf die Eingriffsregelung. Dies ist jedoch nicht verpflichtend, die Ausgleichserfordernisse nach §15 BNatSchG, Art. 8 BayNatSchG und §1a BauGB können auch auf andere Weise erfüllt werden.

Die Marktgemeinde Schliersee folgt jedoch dem oben genannten Leitfaden.

Bestand

Teile der bereits bestehenden Stolzenbergstraße und Bodenschneidstraße liegen im Geltungsbereich. Diese können bei der Eingriffsermittlung außen vor bleiben.

Der übrige Bereich des Geltungsbereich wird heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es handelt sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT-Code G211; 6 Wertpunkte). Im Westen befinden sich zwei Bestandsbäume, diese bleiben jedoch im Rahmen des Vorhabens erhalten.

Eingriff

Bei einer Eingriffsfläche von 12.348, dem Ausgangszustand G211 (6 WP) und einer zulässigen GRZ (ohne Teich) von 0,57 ergäbe sich ein Ausgleichsbedarf von 42.230 WP. Der Teich wird nicht angerechnet, da es sich nicht um eine bauliche Nutzung im Sinne des Leitfadens handelt.

Im Rahmen umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung mittels Gehölzen und extensiven Wiesenflächen, (Teil-) Begrünung unterbauter Flächen, versickerungsfähiger Beläge, naturnahe Teich- und Wegegestaltung, reduzierte Böschungswinkel und Vorgaben zu Stützmauern) wird ein Planungsfaktor von 20% angesetzt.

Somit ergibt sich insgesamt ein notwendiger Ausgleich von 33.784 WP.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich in Höhe von 33.784 Wertpunkten erfolgt auf der Ökokontofläche Zellerwöhr der Staatsforsten Bayern in Lenggries im Nachbarlandkreis Bad Tölz – Wolfratshausen.

Die Fläche liegt, wie auch der Eingriffsbereich im Naturraum D67 Schwäbisch-Oberbayerisches Voralpen.

Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche der FlSt.-Nr. 4604, Gemarkung Lenggries. Hier werden Flächen von mäßig extensiv genutztem Grünland (G211, G212) zu artenreichem Extensivgrünland (G214) aufgewertet.

C.6.3 CEF-Maßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

C.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Marktgemeinde die ordnungsgemäße Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Pflanzmaßnahmen überprüfen. In einem fünfjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).
- Bei Bauabnahme wird die Umsetzung der Beleuchtungseinrichtungen entsprechend den Festsetzungen überprüft. Dies erfolgt im Weiteren ebenfalls in einem fünfjährigen Turnus.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um den Tourismusstandort Schliersee dauerhaft attraktiv zu halten und um dem Rückgang der Gästebetten der vergangenen Jahre etwas entgegenzusetzen, sind neue Beherbergungsstätten erforderlich. Soweit diese im Rahmen von Hotels entstehen sollen, worauf vieles hindeutet, müssten diese Betriebe eine gewisse Größe aufweisen, um am Markt bestehen zu können.

Da keine geeigneten anderen Flächen im Gemeindegebiet innerhalb des Siedlungskörpers zur Verfügung stehen, müsste an anderer Stelle im freien Landschaftsraum eine entsprechende Hotelnutzung entstehen. Dies ist jedoch nicht im Sinne der Marktgemeinde.

Im Rahmen der Planentwicklung wurden andere Bebauungsstrukturen mit parallel der Höhenlinien gelegenen Gebäuden diskutiert und wieder verworfen. Auch waren in einem vorherigen Stand des Vorhabens umfänglichere Terrassierungen und Abgrabungen vorgesehen. Diese Konzepte wurden in mehreren Abstimmungsrunden mit dem Marktgemeinderat sowie dem Kreisbaumeister zum jetzt vorliegenden Planungskonzept weiterentwickelt.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der LEP, der Regionalplan, der im Rahmen der 42. Änderung angepasste Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miesbach, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Auf Grundlage dieser erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Bestand hinsichtlich geschützter Arten wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung Gutachterlich erfasst.

Darüber hinaus wurden Verkehrszählungen durchgeführt welche als Grundlage für ein Verkehrsgutachten fungierten.

Aufbauend auf den ermittelten Verkehrszahlen und den Vorhabenunterlagen wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet.

Der Boden wurde vor Ort untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Bodengutachten zusammengefasst. Für das Thema Niederschlagswasserbeseitigung und Überflutungsschutz wurden Detailuntersuchungen erstellt. Relevante Kenntnislücken, welche eine vollumfängliche Beurteilung verhindert hätten, bestanden nicht.

C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2020; Steil Landschaftsplanung, Julia Steil; Berg; 17 Seiten
- Baugrund- und Gründungsgutachten vom 20.11.2019; Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH; München; 48 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung vom 16.05.2024, Möhler + Partner Ingenieure AG; München; 52 Seiten
- Verkehrsuntersuchung mit zwei Ergänzungen vom 04.07.2023 bzw. 15.07.2022; Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH; München; 41, 9 und 6 Seiten
- Zweiter Zusatz Verkehrsuntersuchung vom 12.02.2024 Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH; München 7 Seiten
- Entwässerungskonzept bestehend aus: Entwässerungsplan Dach- und Wegeflächen, Plan Entwässerung Außenanlagen, Bemessung Rigolen, Berechnung Regenwasser und einem Erläuterungsbericht.
Erstellt von ATM Herbert Marks GmbH, Rottenburg, 06.07.2023 mit Ergänzung vom 28.02.2024
- Bodenschneid- und Stolzenbergstraße – Zusammenfassung Ergebnisse TB-Befahrung, Verkehrs- und Baugrunduntersuchung vom 12.09.2024, Ingenieurbüro iNFRA, Rosenheim

C.11 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Fremdenverkehrsbetriebs mit ergänzenden gesundheitlichen Nutzungen geschaffen.

Der Bebauungsplan wird für eine ca. 1,55 ha große Fläche aufgestellt, wobei der heute unbebaute Vorhabenbereich ca. 1,2 ha groß ist. Die übrigen Flächen werden von den bereits bestehenden Straßen Stolzenbergstraße und Bodenschneidstraße eingenommen.

Im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten wurde in der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass im Plangebiet Vorkommen geschützter Fledermaus und Vogelarten nicht sicher ausgeschlossen werden können. Mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG ist jedoch auch bei Verwirklichung des Vorhabens nicht zu rechnen.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind aufgrund der heutigen, geringen Habitatsausstattung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** ist aufgrund der Topographie, der Bodenverhältnisse und da keine Bestandsgewässer vorhanden sind mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu auszugehen.

Für das **Schutzgut Fläche** sind aufgrund des Flächenverbrauchs auf heute landwirtschaftlich genutzten, nicht bebauten Flächen, Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Boden** kommt es aufgrund der Versiegelungen und der umfänglichen Geländeänderungen zu Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit**.

Der Änderungsbereich hat vor dem Hintergrund der umgebenden Strukturen nur eine begrenzte Bedeutung für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Die Lage innerhalb des Siedlungskörpers führt zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaftsbild**.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind im Hinblick auf die Erholungseignung Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Durch die heute sehr ruhige Umgebung sind jedoch im Hinblick auf Lärm Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Als Minimierungsmaßnahmen sind umfängliche Baumpflanzungen, die Anlage eines Wiesensaums, Restriktionen zu Beleuchtungseinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge, eine Abflussgraben im Norden, sowie zeitliche Nutzungseinschränkungen für Außenanlagen und Stellplätze vorgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an die BayKompV. Die notwendigen 33.784 Wertpunkte werden auf einem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten in Lenggries nachgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	keine	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	mittel	gering	gering / mittel	mittel

C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2025)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand: Dezember 2025
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung, Stand: Dezember 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, Stand: Dezember 2025
- Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas/Naturgefahren: Stand Dezember 2025
- Deutscher Wetterdienst, Klimadaten: Stand Dezember 2025
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020
- Regierung von Oberbayern: Regionalplan Oberland (17), Stand: Juli 2023
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schliersee
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, München 2006
- Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2020; Steil Landschaftsplanung; 17 Seiten
- Verkehrsuntersuchung mit 2 Ergänzungen; Stadt-Land-Verkehr; 15.07.2022 bzw. 04.07.2023, 41, 9 und 6 Seiten
- Schalltechnische Untersuchung; Möhler + Partner Ingenieure AG; 16.05.2024; 77 Seiten
- Baugrund- und Gründungsgutachten; Frank + Bumiller + Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH; 20.11.2019; 48 Seiten
- Entwässerungskonzept; ATM Herbert Marks GmbH; 06.07.2023 mit Ergänzungen vom 28.02.2024
- Bodenschneid- und Stolzenbergstraße – Zusammenfassung Ergebnisse TV-Befahrung, Verkehrs- und Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro iNFRA, Rosenheim, 12.09.2024

D Zusammenfassende Erklärung

D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

D.2 Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Fremdenverkehrsvorhabens mit ergänzenden medizinischen Nutzungen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Neuhaus. Die geplante Bebauung soll sich verträglich in das Ortsbild von Neuhaus einfügen, nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke vermeiden und die Anforderungen des Immissionsschutzes einhalten. Darüber hinaus wird eine leistungsfähige Erschließung des Planungsgebiets sichergestellt sowie eine topographisch angepasste Einbindung des Vorhabens unter Abwägung der vorgesehenen Funktionen verfolgt. Unter anderem um auch eine angemessene Architektur sicherstellen zu können, wurde der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

D.3 Verfahrensablauf

Am **15.09.2020** wurde durch den Marktgemeinderat Schliersee der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB gefasst. Aufgrund der komplexen Planung sollte die erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dennoch nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.10.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ in der Fassung vom **20.01.2021** wurde am **23.02.2021** durch den Marktgemeinderat Schliersee gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.01.2021** fand in der Zeit vom **23.03.2021** bis **30.04.2021** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **16.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit der Fassung vom **20.01.2021** mit Schreiben vom **16.03.2021** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich den **17.04.2021** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **sechs** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und insgesamt **achtzehn** Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, davon **zwölf** mit Einwendungen, ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern; Landratsamt Miesbach – Fachbereich Bauleitplanung; Landratsamt Miesbach – Fachbereich 52 – Architektur, Städtebau, Denkmalschutz und Gutachterausschuss; Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Miesbach – Fachbereich 23 – Straßenverkehrswesen; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Planungsverband Region Oberland; Freiwillige Feuerwehr Markt Schliersee; Deutsche Telekom Technik GmbH; VIVO KU; Kreisheimatpfleger Benno Bauer.

In seiner Sitzung vom **26.07.2022** hat der Marktgemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat beschlossen, das Verfahren nun nicht mehr als Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, sondern im Regelverfahren fortzuführen. Ebenso wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom **18.07.2022**) für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **18.07.2022**, fand in der Zeit vom **16.08.2022** bis **26.09.2022** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am **08.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **16.08.2022** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **18.07.2022** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bis einschließlich zum **16.09.2022** gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **elf** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **dreizehn** Stellungnahmen, davon **acht** mit Einwänden, von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern; Landratsamt Miesbach – Fachbereich 52 – Architektur; Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Miesbach – Kreisbandrat; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft; VIVO KU; Planungsverband Region Oberland; Deutsche Telekom Technik GmbH.

In seiner Sitzung vom **18.07.2023** hat der Marktgemeinderat beschlossen die Verfahren nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB aufgrund eines formalen Fehlers erneut durchzuführen. Ebenfalls wurde in dieser Sitzung der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **04.07.2023** mit Begründung und Umweltbericht mit Änderungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **17.08.2023**, fand in der Zeit vom **24.08.2023** bis **25.09.2023** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am **17.08.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **21.08.2023** innerhalb eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **17.08.2023** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen **elf** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **vierzehn** Stellungnahmen, davon **zwölf** mit Einwänden, von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern; Landratsamt Miesbach – Untere Immissionsschutzbehörde; Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Miesbach – Fachbereich Architektur; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft; Amt für

Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten; Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, Freiwillige Feuerwehr Schliersee; IHK für München und Oberbayern; Staatliches Bauamt Rosenheim; VIVO KU; Wasserwerk Schliersee.

In seiner Sitzung vom **18.02.2025** hat der Marktgemeinderat die Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgewogen. Es haben sich noch Änderung am Bebauungsplan ergeben. Den geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.02.2025** mit Begründung und Umweltbericht hat der Marktgemeinderat ebenfalls in dieser Sitzung gebilligt und zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **10.02.2025**, fand in der Zeit vom **27.03.2025** bis **30.04.2025** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am **26.03.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.03.2025** innerhalb eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **10.02.2025** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **zehn** Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein, **vier** davon mit Anregungen oder Bedenken. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; VIVO KU; Freiwillige Feuerwehr Markt Schliersee.

In seiner Sitzung vom **24.03.2026** hat der Marktgemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ mit Begründung in der Fassung vom **10.02.2025** und Umweltbericht unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15.1 „Stolzenbergstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten im Planungsgebiet wurde eine **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verstöße im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ausgeschlossen werden können, sofern Baumfällungen ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Weitergehende Bestandserhebungen einzelner Arten oder Artengruppen wurden für nicht erforderlich gehalten.

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem **Umweltbericht** dargelegt. Dieser kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Beim Bestand handelt es sich um artenarmes Extensivgrünland, welches landwirtschaftlich als Weide und Mähwiese genutzt wird. Im Süden und Westen stocken einige Bäume am Rand des

Geltungsbereichs, deren Kronen teilweise in diesen ragen. Eine Linde und ein Ahorn stocken im Geltungsbereich und es befinden sich einige Thujen direkt auf der Grenze des Geltungsbereichs. Im Planungsgebiet selbst und dessen Umgebung sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden. Das nächste Biotop befindet sich ca. 500 m westlich an einem Waldrand und steht weder räumlich noch funktional in direkter Verbindung mit dem Änderungsbereich.

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind, aufgrund der heutigen geringen Habitatausstattung und des bestehenden Wohnumfelds insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser ist aufgrund der Topographie, der Bodenverhältnisse und da keine Bestandsgewässer vorhanden sind, von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund des Flächenverbrauchs auf heute landwirtschaftlich genutzten, nicht bebauten Flächen, Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden kommt es aufgrund der Versiegelungen und der umfänglichen Geländeänderungen zu Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Der Änderungsbereich hat vor dem Hintergrund der umgebenden Strukturen nur eine begrenzte Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Somit sind hier insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Lage innerhalb des Siedlungskörpers führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Hinblick auf die Erholungseignung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die heute sehr ruhige Umgebung sind jedoch im Hinblick auf Lärm Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Als Minimierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Festsetzungen umfängliche Baumpflanzungen, die Anlage eines Wiesensaums, Restriktionen zu Beleuchtungseinrichtungen, wasserdurchlässige Beläge, ein Abflussgraben im Norden, sowie zeitliche Nutzungseinschränkungen für Außenanlagen und Stellplätze vorgesehen.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** erfolgte in Anlehnung an die BayKompV. Die notwendigen 33.784 Wertpunkte werden auf einem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten in Lenggries nachgewiesen.

D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden nachfolgende wesentliche Belange vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt.

Verfahrensrechtliche Einwände

Es wurden formelle Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemacht. Die Einwendenden rügten, dass die öffentliche Bekanntmachung vom 05.08.2022 den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht entsprach. Die Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen

seien zu pauschal und nicht thematisch gegliedert gewesen. Der bloße Verweis auf den Umweltbericht genüge nicht, da dadurch die gesetzlich geforderte Anstoßfunktion der Bekanntmachung verfehlt werde und Bürger nicht erkennen könnten, ob weiterer umweltbezogener Stellungnahmebedarf besteht.

Die Gemeinde trug dem Rechnung, indem das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt und die Auslegung ordnungsgemäß neu durchgeführt wurde.

Einwendende machten geltend, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan das ungeeignete Planungsinstrument sei, da der benannte Vorhabenträger das Projekt nicht selbst umsetzen wolle, sondern noch einen Investor und Betreiber suche. Damit sei zweifelhaft, ob der Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage sei, das Vorhaben finanziell, fachlich und rechtlich zu verwirklichen.

Die Gemeinde war berechtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ob die Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren, war erst beim Abschluss des Durchführungsvertrags zu prüfen. Die Vorhabenträgerin hat ihre finanzielle, fachliche und rechtliche Leistungsfähigkeit nachgewiesen, ist Eigentümerin des Grundstücks und hat bereits erhebliche Vorleistungen erbracht. Die Einbindung eines Investors oder ein Trägerwechsel ist rechtlich zulässig und steht der Realisierungsfähigkeit nicht entgegen.

Es wurde geltend gemacht, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft gewesen sei, weil der Durchführungsvertrag nicht ausgelegt wurde, obwohl darin abwägungserhebliche Regelungen – insbesondere zur Verbreiterung der Bodenschneidstraße – enthalten seien.

Die Gemeinde hielt die Auslegung für rechtmäßig, da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und die abwägungsrelevanten Inhalte, insbesondere zur Straßenverbreiterung, in der ausgelegten Planbegründung ausreichend und nachvollziehbar dargestellt wurden.

Wirksamkeit Alt-Bebauungsplan / Außenbereich / Landschaftsschutzgebiet

Ein Einwender hielt den Bebauungsplan Nr. 15 (1983) für insgesamt nichtig, weil Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unbestimmt bzw. fehlerhaft seien, nach der Auslegung wesentliche Änderungen ohne erneute Auslegung erfolgt seien und eine unzulässige Immissionsschutzfestsetzung („Planungsrichtpegel“) enthalten sei. Daraus folgern er, die Fläche liege planungsrechtlich im Außenbereich und unterliege dem absoluten Bauverbot der Landschaftsschutzgebietsverordnung; zudem sei § 13a BauGB nicht anwendbar und die Planung insgesamt nicht städtebaulich erforderlich.

Die Gemeinde hat das Verfahren nicht mehr nach § 13a BauGB fortgeführt, sondern in ein Regelverfahren überführt und hierfür Umweltbericht, Ausgleich und weitere Unterlagen ergänzt sowie überarbeitet. Zusätzlich wurde der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich geändert, sodass die neue Planung den Bebauungsplan Nr. 15 nicht voraussetzt und dessen Wirksamkeit für das Verfahren nicht entscheidungserheblich ist. Hinsichtlich des Landschaftsschutzgebiets wurde darauf verwiesen, dass nach der LSG-Verordnung Bauflächen des Flächennutzungsplans sowie ggf. Flächen im geschlossenen Ortsteil ausgenommen sind; vorsorglich wurde ein Antrag auf Herausnahme gestellt, der nach gemeindlicher Auffassung mit den Zielen der Verordnung vereinbar ist und nach Abstimmung vom Landratsamt/UNB mitgetragen wurde. Im weiteren Verfahren wurde das Landschaftsschutzgebiet LSG – 00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ komplett aufgehoben. Gleichzeitig wurde eine „Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach“ erlassen. Im Geltungsbereich dieser Verordnung ist der Bebauungsplanumgriff nicht mehr enthalten.

Ortsbild und Maßstäblichkeit

Die Planung wurde von Einwendern als deutlich überdimensioniert für das Grundstück und den Ortsteil Neuhaus angesehen. Das geplante Vitalresort mit Gesundheits- und Hotelnutzung passe nach Auffassung der Einwendenden weder in die kleinteilige Struktur noch in den ruhigen, von weitläufigen Grundstücken und kleinen touristischen Einheiten geprägten Charakter von Neuhaus. Es wurden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Größe, Höhe und Massivität der geplanten Bebauung geäußert.

Aus Sicht der Gemeinde ist das Gesamtvorhaben mit seinen auf mehrere heterogene Baukörper verteilten Baumassen in der Umgebung verträglich. Der Einschätzung, das Vorhaben sei für das Grundstück zu groß oder unmaßstäblich, wurde nicht gefolgt. Die Planung wurde überarbeitet und die zulässige Bebauungsdichte (GRZ 0,20 / GFZ 0,60) gegenüber dem ursprünglichen Konzept reduziert. Zwar liegen diese Werte über denen der näheren Umgebung, sie wurden jedoch als verträglich angesehen, da in Neuhaus traditionell auch größere Baukörper bestehen. Durch die Einbindung in die Topographie, die Aufteilung in mehrere Baukörper sowie die Orientierung niedrigerer Gebäudeteile zu den Nachbargrundstücken wird eine verträgliche Einfügung erreicht; zudem wurde das Konzept weiter reduziert, u. a. durch Verzicht auf ein Mitarbeiterhaus. Auch die Länge der Gebäude wurde als ortsbildverträglich bewertet, da sie sich an traditionellen Hofstrukturen mit vergleichbaren Firstlängen orientiert. Die Höhenentwicklung überschreitet die bestehende Silhouette nur geringfügig und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Eine ausreichende Grünausstattung wird durch Begrünung überbauter Bereiche, Pflanzvorgaben (u. a. zahlreiche Laubbäume) und den Erhalt bestehender Bäume gesichert.

Gestaltung (Dächer, Materialien, Solaranlagen)

Gestalterische Elemente wie Blechdächer, Dachreiter und Solaranlagen wurden als nicht ortstypisch und unerwünscht bewertet.

Das Bebauungskonzept wurde dahingehend überarbeitet, dass auf Dachgauben und Blechdächer verzichtet wurde und der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Solaranlagen wurden aus Gründen des Klimaschutzes als erforderlich angesehen und durch Festsetzungen so geregelt, dass eine ruhige und ortsbildverträgliche Dachlandschaft gewährleistet ist.

Projektumfang und Nutzungskonzept

Das Vorhaben wurde aufgrund seines Umfangs und der Vielzahl an Nutzungen (mehrere Hotelkategorien, Spa mit Teich, Ferienwohnungen, Gastronomie mit Außenbereich, Personalwohnungen, Praxen, Tiefgarage, Parkplätze und Buswendeplatz) als überdimensioniert und konzeptionell nicht schlüssig bewertet. Die Zielgruppe des Projekts sei unklar, eine Familienfreundlichkeit werde nicht gesehen. Der geplante Teich wird als Gefährdung für Kleinkinder beurteilt.

Die Marktgemeinde bewertet das Vorhaben trotz seiner Größe als im Gesamtkontext von Neuhaus angemessen. Der Nutzungsmix wird als sinnvoll und ortsverträglich angesehen, insbesondere die Ausrichtung auf Gesundheit und Erholung. Die Vielfalt der Angebote wird bewusst als Stärke verstanden, um wirtschaftliche Risiken durch eine zu enge Zielgruppenorientierung zu vermeiden.

Die Vorhabenbeschreibung wurde als unvollständig und zu unbestimmt angesehen, weil Bettenzahl, Gastronomie, Veranstaltungen, Personalbedarf sowie An- und Ablieferung nicht belastbar beschrieben wären. Es wurde behauptet, es fehlten wirksame zeitliche Beschränkungen für Freiflächen, Gastronomie, Spa und Freischankflächen und die Nutzung des „Gesundhauses“ sei offen und nicht kontrollierbar.

Die Vorhabenbeschreibung wurde überarbeitet und präzisiert, insbesondere hinsichtlich Bettenzahl (insgesamt 198), Personal, An- und Ablieferung sowie der zulässigen Nutzungen. Zeitliche Nutzungsbeschränkungen für Freischankflächen, Außenbereiche und bestimmte Anlagen wurden ergänzt; der Spa-Bereich ist ausschließlich Hotelgästen vorbehalten, während Restaurant

und Praxisräume (Heilberufe) auch für Externe vorgesehen und in Verkehr, Stellplatz und Immissionsgutachten bereits berücksichtigt sind. Die regelmäßige Durchführung von größeren Veranstaltungen ist nach der verbindlichen Vorhabenbeschreibung nicht zulässig.

Tourismus und Infrastruktur

Es wurde in Frage gestellt, ob ein weiteres großes Hotel angesichts der bereits hohen touristischen Belastung sinnvoll sei. Zudem wurde auf Defizite in der bestehenden Infrastruktur, wie Leerstände im Ortskern, fehlende Geschäfte, Gastronomie und wetterunabhängige Freizeitangebote, hingewiesen, die zunächst verbessert werden sollten.

Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Gästebetten in Schliersee bei gleichzeitig hohen Auslastungszahlen bestehender Hotels wird ein grundsätzlicher Bedarf für neue Beherbergungsbetriebe gesehen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hotelkonzepts liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers, dessen Leistungsfähigkeit vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachzuweisen war. Dieser Nachweis wurde in angemessener Form erbracht. Ziel ist es, den Übernachtungstourismus gegenüber dem Tagestourismus zu stärken, um insbesondere Einzelhandel und Gastronomie im Ortszentrum zu stabilisieren. Das Vorhaben wird als Voraussetzung für eine langfristige Belebung der Infrastruktur gesehen.

Standortalternativen

Ein Einwender regte an, alternative Standorte für ein größeres Hotel zu prüfen, etwa auf größeren, besser geeigneten Grundstücken in Neuhaus oder entlang der Spitzingstraße, und bot hierfür auch eigene Flächen an.

Andere Standorte wurden als nicht geeignet bewertet, da sie entweder in einer Siedlungszäsur oder im Außenbereich liegen. Das Vorhaben entspricht dem Ziel eines kompakten Siedlungskörpers sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Primat der Innenentwicklung.

Grundstückswerte und Spekulation

Kritisch gesehen wurde der erhebliche Wertzuwachs des Grundstücks infolge der Bauleitplanung, von dem aus Sicht des Einwenders primär der auswärtige Investor profitiere, während für die Gemeinde vor allem Folgekosten für Infrastruktur entstünden.

Grundstückskaufpreise, Wertsteigerungen oder der Sitz der Projektgesellschaft wurden als nicht abwägungsrelevant angesehen. Maßgeblich für die Zustimmung der Gemeinde ist der Bedarf an Gästebetten und der hohe Stellenwert des Tourismus. Der Vergleich mit Wohnbaugrundstücken wurde als nicht sachgerecht bewertet, da ausschließlich Baurecht für ein Hotel geschaffen wird. Sämtliche durch das Vorhaben verursachten Infrastrukturkosten werden über den Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger getragen.

Es wurde geltend gemacht, das Vorhaben sei faktisch auf spätere Wohnnutzung (Zweitwohnsitz/Ferienapartments) angelegt und ein realistischer Hotelbetrieb nicht schlüssig dargestellt. Zur Sicherung der touristischen Nutzung wurden grundstücksrechtliche Vorkehrungen wie Teilungsbeschränkungen/Dienstbarkeiten gefordert; andernfalls sei von einer gewollten Wohnnutzung auszugehen.

Eine Wohnnutzung ist nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zulässig, sodass eine „verkappte Wohnbebauung“ zurückgewiesen wurde. Die Gemeinde verfolgt ausdrücklich das Ziel, eine Hotelnutzung dauerhaft zu etablieren, und lehnt eine Aufteilung grundsätzlich ab. Teilungsbeschränkungen/Dienstbarkeiten wurden rechtlich geprüft und sollten gegebenenfalls über den Durchführungsvertrag abgesichert werden; eine gegenteilige Nutzung wurde nicht unterstellt, da sie planungsrechtlich unzulässig wäre.

Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Risiko für die Gemeinde

Es wurden Zweifel an der langfristigen Rentabilität des Hotelprojekts geäußert, auch vor dem Hintergrund negativer Erfahrungen mit früheren Projekten (z. B. Seniorenheim). Es bestehe die Gefahr einer späteren Umnutzung nach wirtschaftlichem Scheitern, insbesondere mit spekulativem Hintergrund. Von anderer Seite wurde die Gefahr gesehen, dass das Vorhaben unvollendet bleibt und über Jahre eine Bauruine mit negativen Folgen für Anwohner und Tourismus entsteht.

Ein Einwender plädierte für eine fundierte, unabhängige Wirtschaftlichkeitsprüfung aus Sicht der Gemeinde und bot an, ein solches Gutachten gemeinsam mit anderen Anliegern finanziell zu unterstützen, um fundierte Entscheidungsgrundlagen zu schaffen.

Die Hinweise zum Seniorenwohnheim wurden zur Kenntnis genommen, stehen jedoch in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren und waren daher nicht Gegenstand der Abwägung. Es geht um eine gesunde Entwicklung der Gesamtgemeinde. Der Tourismus ist in Schliersee ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. In den letzten Jahren ist die Zahl der Gästebetten und damit der Übernachtungen stark gefallen. Dies hat auch negative Auswirkungen, beispielsweise auf den Einzelhandel und die Gastronomie. Dem soll durch eine Belebung des mehrtägigen Tourismus, zum Beispiel durch das hier gegenständliche Projekt entgegengewirkt werden.

Im Durchführungsvertrag wurden verbindliche Ausführungsfristen sowie geeignete Sicherungsmechanismen festgelegt, um die Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Darüber hinaus ist der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers Bestandteil des Vertrags.

Verkehrsaufkommen und Stellplätze

Die bestehende Verkehrssituation in der Dürnbachstraße und der Stolzenbergstraße wird als bereits angespannt beschrieben. Enge Fahrbahnen, Ausweichmanöver sowie parkende Fahrzeuge, insbesondere an Wochenenden, führten bereits heute zu Problemen. Durch Bauverkehr, Gäste- und Besucherverkehr wird eine weitere Verschärfung der Situation befürchtet. Die prognostizierte Verkehrsabwicklung über die Stolzenbergstraße wird als nicht realistisch eingeschätzt. Neben Störungen des Verkehrsflusses wird auch eine Gefährdung von Fußgängern befürchtet, da die Straße derzeit ein beliebter und wichtiger Fußweg für Anwohner, auch mit Kinderwagen, sei.

Das Verkehrsgutachten prognostiziert eine zusätzliche Belastung von etwa 270 Kfz pro Tag und maximal 40 Kfz pro Stunde. Diese Werte liegen deutlich unter der nach RSt 06 zulässigen Leistungsfähigkeit der Stolzenbergstraße. Eine übermäßige Verkehrsbelastung ist daher auch nach Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Das Immissionsgutachten weist nach, dass die zulässigen Grenz- und Orientierungswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die pauschale Kritik an der Glaubwürdigkeit der Gutachten wird von der Gemeinde nicht geteilt.

Die Verkehrsprognose wurde als unverwertbar bezeichnet, weil sie auf der angeblich unbestimmten Vorhabenbeschreibung beruhe und Messungen pandemiebedingt verfälscht sein könnten. Zudem wurde ausgeführt, die Stolzenberg- und Bodenschneidstraße seien für den zusätzlichen Verkehr, Begegnungsfälle mit Bus/Lkw, Wendemanöver sowie winterliche Bedingungen nicht geeignet, ein Straßenausbau sei erforderlich, aber faktisch nicht möglich, sodass die Erschließung nicht gesichert sei.

Die Verkehrsprognose wird als belastbar angesehen, weil sie die vorgesehenen Nutzungen einschließlich externer Restaurant- und Praxisnutzung abbildet und im Zuge der Planüberarbeitung nochmals geprüft und ergänzt wurde. Zählungen an der B307 erfolgten vor der Pandemie; die Messung in der Stolzenbergstraße 2020 wurde als weiterhin repräsentativ

bewertet, da selbst bei Abweichungen die Leistungsfähigkeitsreserven groß sind. Begegnungsverkehr PKW/PKW ist nach RAST 06 möglich; für Begegnungsfälle mit Lkw/Bus werden Straßenaufweitungen und Ausweichstellen (u. a. im Vorhabenbereich und in der Bodenschneidstraße) vorgesehen und über den Durchführungsvertrag vor Baubeginn gesichert. Auch das Buswenden wurde per Simulation als möglich bewertet und durch Plananpassungen zusätzlich erleichtert; winterliche Räumbarkeit wurde aufgrund der Straßenraumbreiten als gewährleistet angesehen.

Die Berechnung der Stellplätze wird als unrealistisch angesehen. Es wird erwartet, dass deutlich mehr Gäste, Besucher, Personal und Praxisnutzer mit dem Pkw anreisen und es zu einem hohen täglichen Wechsel kommt. Daraus resultiere Parksuchverkehr, insbesondere in der Stolzenbergstraße, mit Verkehrsbehinderungen und erheblichen Belästigungen für die Anwohner.

Die Praxen im Gesundheitszentrum sollen vornehmlich auf Angebote in Kombination mit den Hotelgästen ausgerichtet sein. Patienten, welche nicht im Hotel wohnen, sind nur in Ergänzung vorgesehen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Vorhabenbeschreibung verankert. Das aus dem Gesundheitszentrum entstehende Verkehrsaufkommen ist im Verkehrsgutachten wie im Lärmgutachten berücksichtigt. Eine unzumutbare Störung der heutigen Wohnsituation ist somit nachweislich ausgeschlossen. Die Verkehrssituation wurde einschließlich Bauphase untersucht. Durch vorgesehene Straßenaufweitungen und Ausweichstellen, die vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert werden, kann der Verkehr ohne unzulässige Beeinträchtigungen abgewickelt werden. Die vorgesehene Zahl von 86 Stellplätzen wurde auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung ermittelt, die deutlich höhere Anforderungen stellt als die GaStellV und damit die besonderen Rahmenbedingungen in Schliersee und Neuhaus bereits berücksichtigt. Die Stellplatzberechnung geht von einer Vollaussnutzung der Nutzungen aus; die Annahme eines höheren Stellplatzbedarfs aufgrund häufiger Nutzerwechsel ist fachlich nicht begründet, da der Stellplatzbedarf von der Anzahl gleichzeitig anwesender Fahrzeuge und nicht von deren Wechsel abhängt.

Die Einwendenden machten geltend, dass die Weindl-Lenz-Straße, die Bodenschneidstraße und die Dürnbachstraße bereits im heutigen Zustand für Begegnungsverkehr mit Lkw, Bussen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie Fußgängern und Radfahrern zu eng und konfliktrichtig sind. Besonders während der Bauphase des geplanten Hotelprojekts sei mit erheblichem zusätzlichem Schwerlast-, Liefer- und Umleitungsverkehr zu rechnen, der in den schmalen Straßen – insbesondere im Winter bei Schneeräumung – nicht mehr beherrschbar und für Anwohner, Kinder und Fußgänger unzumutbar sei. Bereits heute führten parkende Fahrzeuge zu Behinderungen von Rettungsdiensten, Müllabfuhr und Winterdienst, was sich durch Baustellen- und Hotelverkehr weiter verschärfen würde. Die Einwendenden widersprachen daher der Einschätzung der Gemeinde, wonach relevanter Begegnungsverkehr kaum stattfindet, und forderten eine erneute Überprüfung des Verkehrsgutachtens unter Einbeziehung der Weindl-Lenz-Straße.

Die Marktgemeinde kam zu dem Ergebnis, dass die Weindl-Lenz-Straße nicht Teil der Erschließung des Vorhabens ist und daher durch das Projekt nicht zusätzlich belastet wird. Für die Bodenschneidstraße wird eine Ausweichstelle geschaffen, sodass der durch das Vorhaben entstehende Verkehr nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens verkehrssicher und leistungsfähig abgewickelt werden kann, auch unter winterlichen Bedingungen. Umleitungsverkehre über die Weindl-Lenz-Straße sind nicht vorgesehen und während der Bauphase nicht erforderlich, da die Baustellenlogistik auf dem Grundstück selbst abgewickelt wird und ein gesondertes Baustellenkonzept vorzulegen ist. Unzulässiges Parken stellt unabhängig vom Bebauungsplan einen ordnungsrechtlichen Verstoß dar. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft; danach ist das Vorhaben unter Zugrundelegung der verbindlichen Vorhabenbeschreibung hinsichtlich Verkehrs- und Anlagenlärm mit der Umgebung verträglich, wobei die Stellungnahme keine fachlich fundierten Einwände gegen diese Ergebnisse aufzeigt.

Lärmbelastung / Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen von Einwendungen wurde eine dauerhafte Unruhe durch Praxisbetrieb, Behandlungs- und Gästeverkehr befürchtet. Zusätzlich wurden Veranstaltungen in der Kochschule sowie der Betrieb eines öffentlich zugänglichen Restaurants mit Außengastronomie als Quelle erhöhter Lärm- und Verkehrsbelastungen gesehen. Es wurde davon ausgegangen, dass das Restaurant auch für Feiern und größere Veranstaltungen genutzt werden könnte, was aus Sicht der Einwendenden dem Charakter von Neuhaus widerspricht.

Zudem wurde die Vollziehbarkeit von Betriebsbeschränkungen (z. B. Nachtparkverbot oberirdischer Stellplätze) ohne bauliche Sicherungen bezweifelt und eine relevante Verkehrslärmzunahme mit möglichen Grenzwertüberschreitungen behauptet.

Die Schallprognosen wurden nicht als unbrauchbar angesehen, da die Gutachten von den zulässigen, im Rahmen des Planungsprozesses weiter präzisierten Nutzungen ausgehen und die Verkehrszahlen. Das Lärmgutachten wurde im Rahmen der Planung hinsichtlich der Teichnutzung ergänzt und hinsichtlich des jeweiligen Planstandes fortgeschrieben. Zur Nachtbeschränkung oberirdischer Stellplätze wurde ausgeführt, dass diese nur einen Teilbereich betreffen und für die übrigen Nutzungen ausreichende Stellplätze in Tiefgarage/Carports vorhanden sind; zusätzliche organisatorische/technische Sperrmaßnahmen wurden vorgesehen. Eine relevante Pegelerhöhung wurde zwar als grundsätzlich relevant anerkannt, führe jedoch nicht zu Grenzwertüberschreitungen, da Absolutpegel weiterhin innerhalb der maßgeblichen Werte liegen.

Es wurde beanstandet, dass die schalltechnische Untersuchung nicht alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm berücksichtigt und daher nicht nachweist, dass die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden. Konkret seien ein künftig bebaubares Grundstück, ein nach § 34 BauGB bebaubares Innenbereichsgrundstück sowie ein bestehendes Wohnanwesen als schutzbedürftige Immissionsorte nicht in die Untersuchung einbezogen worden, wodurch deren Aussagekraft in Frage gestellt werde.

Der Marktgemeinderat stellte fest, dass das Immissionsgutachten bereits vor Abgabe dieser Stellungnahme überarbeitet und die beanstandeten Immissionsorte ergänzt wurden. Lediglich ein weiterer geforderter Immissionsort wurde nicht berücksichtigt, da dort mangels Baulücke und erforderlicher Abstände keine zusätzliche Bebauung möglich ist und somit kein relevanter Immissionsort vorliegt.

Es wird gerügt, dass für die Sicherstellung der Erschließung eine außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Verbreiterung der Bodenschneidstraße erforderlich sei, die weder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt oder ermöglicht werde.

Die Gemeinde stellte klar, dass Erschließungsmaßnahmen nicht zwingend im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden müssen und durch vertragliche Regelungen gesichert werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde jedoch vorsorglich um den betroffenen Straßenabschnitt erweitert.

Bauphase

Für die mehrjährige Bauzeit werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Lärm, Staub und Schmutz erwartet. Dies gefährde die eigene touristische Nutzung und könne zu Einnahmeausfällen führen.

Durch die geplante Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad werden Bauzeit und Lieferverkehr reduziert. Beeinträchtigungen während der Bauphase sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hinzunehmen und stellen keinen unzumutbaren Sonderfall dar.

Straßenschäden und Folgekosten

Es wird die Frage aufgeworfen, wer für Schäden an den Zufahrtsstraßen infolge des Baustellenverkehrs aufkommt. Die Einwendenden verlangten eine Kostenübernahme für Straßenschäden sowie ein Beweissicherungsverfahren.

Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen, die über die normale Nutzung hinausgehen, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Beweissicherung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wurden im Durchführungsvertrag verankert.

Auswirkungen auf Anwohner

Die Einwendenden erwarteten erhebliche negative Auswirkungen auf die Lebensqualität der Nachbarschaft durch Lärm, Verkehr, optische Beeinträchtigungen und Wertminderungen der angrenzenden Grundstücke.

Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Lärm- oder Verkehrsbeeinträchtigungen entstehen. Ein Anspruch auf unveränderte Bebauung oder Wertverhältnisse der Nachbargrundstücke besteht im Rahmen einer zulässigen Bauleitplanung nicht.

Teich und Starkregen

Es werden Risiken durch Starkregenereignisse und den geplanten Teich geltend gemacht. Es wird kritisiert, dass Speisung und Wasserhaushalt unklar seien und Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen bei Starkregen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser fehlten, wodurch für die nördlichen Anlieger konkrete Gefahren entstünden.

Der Teich wurde im Planfortschritt verkleinert und weiter von den Nachbargrenzen abgerückt. Er wurde als künstliches Gewässer mit internem Wasserkreislauf und Abdichtung konzipiert, sodass keine relevanten Wechselwirkungen mit Schichtwasserhorizonten zu erwarten sind. Die Gemeinde verwies auf das Versickerungs- und Überflutungskonzept, wonach Niederschlagswasser vollständig im Gebiet zurückgehalten und versickert wird; der Teich wird als technisch gesichertes Element bewertet, das keine zusätzlichen Risiken für Nachbargrundstücke verursacht.

Es wurde bemängelt, dass für die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Entwässerungsmulde kein ausreichender Bemessungsnachweis vorliege und damit ein Überflutungsrisiko für das Nachbargrundstück nicht ausgeschlossen sei.

Die fehlenden Bemessungsnachweise wurde im Rahmen des Planungsfortschritts ergänzt und dem Bebauungsplan beigelegt. Diese belegen, dass auch bei Starkregen keine Überflutungsgefahr besteht.

Entwässerung

Eine Einwendung rügte fachliche Defizite der Entwässerungsplanung, insbesondere fehlende Klärung wasserstauender Schichten sowie eine fehlende Gefährdungsabschätzung im Zusammenhang mit dem Einzugsgebiet des Heukreuthgrabens, und wies auf mögliche Haftungsrisiken hin.

Die Gemeinde verwies darauf, dass die Planung den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138/DIN 1986) entspreche, der Untergrund bis 10 m untersucht worden sei und sich die Niederschlagsmenge gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöhe, sondern nur anders verteilt versickere. Zusätzlich wurde argumentiert, dass der Heukreuthgraben nördlich und tiefer liege und eine Risikoerhöhung nicht nachvollziehbar sei, weshalb auch kein Amtshaftungsrisiko gesehen wurde.

Technische Infrastruktur

Im Rahmen einer Stellungnahmen wurden Zweifel vorgetragen, ob die vorhandene Sanitär-, Wasser- und Abwasserinfrastruktur bei Vollbelegung des Komplexes, insbesondere zu

Spitzenzeiten, ausreichend dimensioniert ist. Es wurden negative Auswirkungen auf Wasserdruck und Abwasserableitung befürchtet.

Die im Rahmen der Vorplanung ermittelten Frisch- und Schmutzwassermengen können über das bestehende Leitungsnetz sicher abgeführt werden. Die prognostizierte Schmutzwassermenge kann auch unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und eines Sicherheitszuschlags über den vorhandenen Kanal in der Stolzenbergstraße abgeleitet werden.

Naturschutz

Die Einwendenden hielten die Relevanzprüfung zur saP wegen der ausschließlichen Nutzung von LfU-Daten, nur einer Ortsbegehung und fehlender Kartierungen sowie einer aus ihrer Sicht unzureichenden Berücksichtigung klimatischer Aspekte für fachlich und methodisch unzureichend.

Die Gemeinde stellte fest, dass die Relevanzprüfung den fachlichen Standards entspricht, da aufgrund der fehlenden Habitat- und Quartiersstrukturen eine Betroffenheit geschützter Arten ausgeschlossen werden kann, weitergehende Untersuchungen rechtlich nicht erforderlich sind und eine Prüfung klimatischer Auswirkungen im Rahmen der saP nicht geschuldet ist.

Es wurde im Rahmen einer Einwendung auf das Vorhandensein von bestimmten Tierarten (z.B. Eulen, Dachs, Milan, Rehe) im Planungsgebiet hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtlich Vorabschätzung durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Habitatbedingungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG durch die Bebauung des Grundstücks sicher ausgeschlossen werden. Auch für die übrigen Tierarten ist das Grundstück aufgrund seiner innerörtlichen Lage und den nahe gelegenen freien Landschaftsteilen kein essentieller Lebensraum.

D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligungen dieser gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden nachfolgende wesentliche Belange vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten *kursiv* und *grau* nachgestellt. Die Inhalte der wesentlichen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der Gemeinderatssitzungen entnommen werden.

Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung

Seitens der Regierung von Oberbayern wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ortsrandlage und der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schliersee und Umgebung“ auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten sei und diesbezüglich eine Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde erfolgen soll.

Im Zuge einer gerichtlichen Überprüfung hat das VG München festgestellt, dass die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schliersee und Umgebung“ unwirksam ist und daher für die vorliegende Planung keine Anwendung mehr findet. Darüber hinaus erfolgte eine Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach zu dieser Thematik. Im weiteren Verfahren wurde das Landschaftsschutzgebiet LSG – 00052.01 / MB-02 „Schutz des Schliersees und seiner Umgebung“ komplett aufgehoben. Gleichzeitig wurde eine „Verordnung über die einstweilige Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Schliersee und Umgebung“, Markt Schliersee, Landkreis Miesbach“ erlassen. Im Geltungsbereich dieser Verordnung ist der Bebauungsplanumgriff nicht mehr enthalten.

Geländeveränderung durch Teichbau

Es wurde hervorgebracht, dass eine Begründung für die Notwendigkeit der umfangreichen Geländeveränderungen verbunden mit der Anlage eines „Teiches“ vermisst wird. Die Anlage von Seen widerspricht den natürlichen hydrologischen Bedingungen des Schwemmkegels.

Die Anlage einer Wasserfläche im geneigten Gelände erfordert grundsätzlich erhebliche topographische Eingriffe, wobei der Teich ein zentrales Element der Hotelnutzung darstellt. Im weiteren Planungsverlauf wurde das Konzept zugunsten eines schonenderen Umgangs mit der Topographie angepasst, indem die Teichfläche in zwei Bereiche gegliedert und insbesondere im Westen der Eingriff deutlich reduziert wurde.

Architektur und Städtebauliche Anordnung der Gebäude

Kritik wurde geübt an der städtebaulichen Anordnung der Baukörper, welche als zufällig und nicht aus der Topographie entwickelt angesehen wurde, sowie an den langgestreckten Hauptbaukörpern „Biohotel“ und „Gästehaus“, die sich aufgrund ihrer Größe und Höhenentwicklung nach Auffassung der Einwendenden Stelle nicht in die Umgebung einfügen. Beanstandet wurde zudem der als rücksichtslos bewertete Umgang mit dem Gelände durch starke Terrassierungen, Böschungen und die Anlage eines künstlichen Sees. Auch die architektonische Gestaltung der Hauptbaukörper und der sogenannten Naturhäuser wurde als nicht ortstypisch kritisiert.

Mit der einwendenden Stelle fanden Abstimmungen statt, in deren Rahmen die Planung einvernehmlich überarbeitet und anschließend erneut im Gemeinderat beraten wurde. Dabei wurde einzelnen Punkten der Stellungnahme beigegeben, andere wurden abweichend bewertet. In Reaktion hierauf wurden für die weitere Planung insbesondere das Mitarbeiterhaus im Südosten aufgegeben und das „Gesundhaus“ im Nordosten vergrößert, die „Naturhäuser“ in rechteckiger Form neu geordnet und behutsamer in das Gelände eingebunden sowie die topographischen Eingriffe – insbesondere östlich und nördlich des „Biohotels“ – durch eine deutliche Verkleinerung und Zweiteilung der Wasserfläche wesentlich reduziert; zudem wurde zur Beruhigung der Dachlandschaft am Biohotel auf Gauben verzichtet.

Zu den weiteren, nicht berücksichtigten Punkten der Einwendung wurde festgestellt, dass die Kritik an einer angeblich zufälligen Anordnung der Baukörper nicht geteilt wurde, da das städtebauliche Konzept mehrfach mit dem Gemeinderat beraten und angepasst worden war und durch die Stellung der Gebäude sowohl Durchblicke zum See als auch eine Einfügung der Höhenentwicklung in den örtlichen Maßstab erreicht wurde. Auch der Vorwurf einer einfallslosen Fassadengestaltung wurde zurückgewiesen, da die überwiegend aus Holz geplante Fassade als moderne, ruhig gegliederte Interpretation der regionalen Bauweise bewertet wurde. Der Teich wurde weiterhin als wesentlicher Bestandteil des Hotelkonzepts angesehen, wobei durch seine Verkleinerung und Teilung sowie durch eine insgesamt schonendere Geländemodellierung eine ortsbildverträgliche Einbindung angestrebt wurde.

Grünordnung

Es wurde vorgebracht, dass sich an der Westseite des Bebauungsgebiets sich erhaltenswerte Einzelbäume sowie Gehölz- und Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenze befinden. Diese Strukturen sollten gesichert und im Bebauungsplan festgesetzt werden; Eingriffe in die jeweiligen Wurzelbereiche seien zu vermeiden.

Die beiden Bestandsbäume an der Westseite wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzungen zu Abgrabungen wurden dahingehend angepasst, dass Eingriffe in die Wurzelbereiche bestehender Bäume ausgeschlossen sind.

Eingriffsregelung

Es wurde um Klarstellung gebeten, ob es sich bei dem herangezogenen Ökokonto um ein bereits gemeldetes und anerkanntes Ökokonto oder um eine Ökokontobevorratungsfläche handelt. Im Fall einer Bevorratungsfläche wäre eine schriftliche Bestätigung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zur Eignung der Fläche und der Maßnahmen sowie der Nachweis einer dinglichen Sicherung erforderlich.

Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um ein gemeldetes, umgesetzte und durch die uNB Bad Tölz-Wolfratshausen anerkannte Ökokontofläche.

Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche

Es wurde bedauert, dass eine so große landwirtschaftliche Nutzfläche der Landwirtschaft und damit der Landschaft entzogen wird.

Die Fläche war bereits vor Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans überplant und planungsrechtlich keine landwirtschaftliche Nutzfläche mehr. Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden versucht der Markt Schliersee die bauliche Entwicklung auf bereits bebaute Flächen oder Flächen mit bestehendem Baurecht zu konzentrieren, um zusammenhängende, nicht bebaute Bereiche langfristig zu erhalten. Darüber hinaus stellt dieser Bereich eine Lücke im Siedlungsbereich von Neuhaus dar.

Erschließung/Straßenverkehr/Landwirtschaftlicher Verkehr

Es wurde darauf hingewiesen, mögliche Wechselwirkungen mit der Planung eines größeren Einzelhandelsbetriebs am Beginn der Josefstaler Straße sowie die kumulativen Auswirkungen an der Einmündung in die Bundesstraße B 307 weiter zu berücksichtigen.

Das Verkehrsgutachten wurde im Rahmen des Planungsprozesses hinsichtlich der summarischen Wirkung mit dem Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes an der Josefstaler Straße ergänzt.

Es wurde gefordert, die Befahrbarkeit der Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen während der Bauphase und nach Realisierung des Vorhabens sicherzustellen. Landwirtschaftliche Fahrzeuge erreichen Dimensionen vergleichbar mit Lkw, weshalb insbesondere im Bereich der Wendelsteinstraße / Bodenschneidstraße eine ausreichend dimensionierte Ausweichstelle als notwendig angesehen wurde, vor allem mit Blick auf saisonale Erntespitzen.

Die Befahrbarkeit der Anfahrtswege bleibt auch während der Bauphase und nach Umsetzung des Vorhabens gewährleistet. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses werden Ausweichmöglichkeiten vorgesehen, die auch den landwirtschaftlichen Verkehr berücksichtigen; die Ausweichstelle im Bereich der Wendelsteinstraße / Bodenschneidstraße wurde entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Entwässerung/ Hochwassergefahren

Es wurde darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Hanglage auch abseits von Gewässern zu Überflutungen infolge von Starkregen kommen kann. Darüber hinaus wurde angeregt, Flächen für Rückhaltung und Versickerung im Rahmen einer Erschließungskonzeption im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands und der stark durchlässigen Kiese sei die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich.

Aufgrund der relativ geringen GRZ und der guten Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrunds erschien eine Festsetzung spezieller Retentionsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in diesem Fall nicht erforderlich. Auf Veranlassung einer anderen Stellungnahme sollte die Geländemodellierung so vorgenommen werden, dass am nördlichen Ende des Planungsgebiets wild abfließendes Niederschlagswasser im Starkregenfall in Richtung der Stolzenbergstraße abgeleitet wird.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich des bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanals keine Bepflanzung erfolgen soll; alternativ kommen Pflanzungen in geschlossenen Behältern oder eine Verlegung des Kanals in die öffentliche Straße auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in Betracht. Für im Grundstück liegende Kanäle sind notarielle Regelungen mit grundbuchlicher Sicherung vorzulegen. Schmutzwasser ist ausschließlich in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten, während unverschmutzte Oberflächenwässer zu versickern oder anderweitig abzuleiten sind, wobei die Sickerfähigkeit gutachterlich nachzuweisen ist. Die bestehenden Kanäle und Schächte sind in der Planung zu berücksichtigen, während der Bauphase standsicher zu halten und nach Abschluss der Arbeiten durch Gutachten und Prüfungen ordnungsgemäß nachzuweisen.

Im Durchführungsvertrag werden technische Maßnahmen festgelegt, die Beeinträchtigungen des Kanals durch Baumpflanzungen nach dem Stand der Technik ausschließen. Für auf dem Privatgrundstück liegende Kanalabschnitte werden entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Das anfallende Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in den öffentlichen Kanal eingeleitet, während das Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept vollständig im Vorhabengebiet versickert wird. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Brandschutz

Aufgrund von Größe und Umfang des Vorhabens wurde eine entsprechende Ausstattung der örtlich zuständigen Feuerwehr Neuhaus gefordert. Es wurde darauf hingewiesen, dass ausreichend befestigte Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 herzustellen, eine leistungsfähige Löschwasserversorgung durch das Wasserwerk mit mehreren Entnahmestellen in Gebäudenähe sicherzustellen und die einschlägigen brandschutz- und baurechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Aufgrund der winterlichen Verhältnisse im Landkreis Miesbach sollen ausschließlich Überflurhydranten vorgesehen werden, und Gebäude mit einem zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nur zulässig, wenn die örtliche Feuerwehr über die hierfür erforderliche Ausstattung, etwa eine Drehleiter, verfügt.

Die Marktgemeinde Schliersee wird die Feuerwehr im Rahmen der Daseinsfürsorge angemessen ausstatten. Das Vorhaben wird soweit und sobald nötig bei der Feuerwehrbedarfsplanung berücksichtigt. Das Rettungswege- und Brandschutzkonzept wurde mit einem Fachgutachter abgestimmt. Da es sich um Sonderbauten handelt, erfolgt die Genehmigung des Brandschutzkonzepts im Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich sind in der Stolzenbergstraße entsprechende Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Darüber hinaus notwendige Löschwasserbevorratung kann im Rahmen des Vorhabens in unterirdischen Tanks oder über den geplanten Teich erfolgen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde überarbeitet und die notwendigen Ausstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie berücksichtigt. Der Hinweis zum Bauvollzug im Bezug auf die Hydranten wurde zur Kenntnis genommen. Es werden keine Gebäude errichtet, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt.

Das im weiteren Planungsprozess ausgearbeitete Brandschutzkonzept sieht unter Beachtung der DIN 14090 ausreichende Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen vor welche im Vorhabenplan abgebildet sind. Bei dem als Sonderbau eingestuften Vorhaben wird der zweite Rettungsweg überwiegend baulich umgesetzt, während in den übrigen Fällen geeignete Anleitemöglichkeiten vorgesehen sind; die Nutzung des Teichs zur Löschwasserbereitstellung ist im Bauantrag nachzuweisen und das gesamte Brandschutzkonzept wird im Genehmigungsverfahren durch einen Prüfsachverständigen geprüft.

Technische Infrastrukturen

Von Seiten der Deutschen Telekom wurde auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien der Telekom am Rande des Geltungsbereiches hingewiesen.

Die bestehenden TK-Linien der Telekom liegen weit überwiegend im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Stolzenbergstraße. Im nördlichen Bereich queren die Linien den Vorhabensbereich und führen ein Stück an dessen Grenze entlang, um dann nach Norden abzubiegen.

Für die TK-Linie besteht heute keine Dienstbarkeit. Es handelt sich um einen privatrechtlichen Belang. Der Leitungsträger und oder der Anschlussbegünstigte können eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger abschließen.

Abfallentsorgung

Es wurde bemängelt, dass den Planunterlagen keine nachvollziehbaren Angaben zur Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung zu entnehmen sind. Zudem wurde angeregt, den Entsorgungsstandort so anzuordnen, dass Müllfahrzeuge das Grundstück nicht befahren müssen und insbesondere Rückwärtsfahrten aus Gründen der Arbeitssicherheit vermieden werden.

Die Planung wurde im Rahmen des Prozesses mit dem örtlichen Entsorger abgestimmt und entsprechend überarbeitet. Die Größe der Müllräume wurde angepasst und das Müllfahrzeug kann nun im Hofbereich auf privaten Flächen wenden.

Landwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist und diese zu dulden seien.

Es wurden entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um den Tourismusstandort Schliersee langfristig zu stärken und dem Rückgang der Gästebetten entgegenzuwirken, sind neue Beherbergungsangebote erforderlich, die – insbesondere als Hotelbetriebe – eine wirtschaftlich tragfähige Größe erreichen müssen. Hierfür stehen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung und eine Entwicklung im freien Landschaftsraum entspricht nicht dem Ziel der Marktgemeinde.

Im Rahmen der Planentwicklung wurden andere Bebauungsstrukturen mit parallel der Höhenlinien gelegenen Gebäuden diskutiert und wieder verworfen. Auch waren in einem vorherigen Stand des Vorhabens umfänglichere Terrassierungen und Abgrabungen vorgesehen. Diese Konzepte wurden in mehreren Abstimmungsrunden mit dem Marktgemeinderat sowie dem Kreisbaumeister zum jetzt vorliegenden Planungskonzept weiterentwickelt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2026 wurde der Bebauungsplan Nr. 15.1 "Stolzenbergstraße" in Fassung vom 10.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schliersee, den 30.04.2026

.....
.....

Franz Schnitzenbaumer, Erster Bürgermeister

